N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.882.134/0001-30

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

DATA BASE

30/06/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

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

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Apolo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de novembro de 2023 (transferência de administração) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Apolo Fundo de Investimento em Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 14 de novembro de 2023 (transferência de administração) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.

Base Para Opinião Com Ressalva

Em 13 de novembro de 2023 (transferência de administração), o Fundo teve suas demonstrações financeiras por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 08 de fevereiro de 2024, com ressalva em função do seguinte assunto: " *Em 13 de novembro de 2023 o Fundo possui um imóvel registrado no ativo pelo montante de R$ 13.157 mil. As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 foram auditadas por nós, cujo relatório foi emitido em 28 de setembro de 2023, com ressalva em função do seguinte assunto: "Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui um imóvel registrado pelo montante de R$ 13.157 mil suportado por um laudo de avaliação emitido por empresa especializada e independente. Conforme divulgado na nota explicativa nº 4, o método utilizado pelo avaliador foi o comparativo direto de mercado com adição das benfeitorias, móveis e utensílios ("complementos") constantes no referido imóvel. Até a emissão desse relatório, não tivemos acesso a evidências que nos permitisses concluir pela existência e propriedade desses complementos. Nesta esteira, não nos foi possível concluir pela adequação do resultado de R$ 4.861 mil, parcela correspondente aos complementos, registrados no resultado na rubrica "Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento". Como consequência, o ativo, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo podem estar superavaliados neste mesmo montante.". Consequentemente, em função desse mesmo assunto, o saldo registrado no ativo e no patrimônio líquido do Fundo em 13 de novembro de 2023 (transferência da administração) podem estar superavaliados no montante de R$ 4.861 mil. ".* Em 30 de junho de 2024, o Fundo manteve seu investimento no mesmo ativo e atualizou com base em laudo de avaliação para o montante de R$ 8.860 mil, registrando no resultado o ajuste negativo de R$ 4.297 mil na rubrica "Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo". Consequentemente em função do ajuste mencionado na ressalva do exercício anterior, o resultado do Fundo do período de 14 de novembro de 2023 (transferência de administração) a 30 de junho de 2024 está impactado negativamente no montante de R$ 4.861 mil.

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Além do assunto descrito na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", não determinamos outro assunto a ser tratado no presente trabalho.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando,

quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.
O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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

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

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

Blumenau - SC, 26 de setembro de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

Apolo Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.882.134/0001-30

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

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**112**	**1,26**	**78**	**0,59**
Disponibilidades	**34**	**0,38**	**34**	**0,26**
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	34	0,38	34	0,26
Títulos e valores mobiliários	**-**	**-**	**40**	**0,30**
Títulos públicos federais	-	-	40	0,30
Outros créditos	**78**	**0,88**	**4**	**0,03**
Contas a receber	**72**	**0,81**	**-**	**-**
Aluguéis a receber	72	0,81	-	-
Outros valores a receber	**6**	**0,07**	**4**	**0,03**
Despesas antecipadas	6	0,07	4	0,03
Não Circulante	**8.860**	**99,08**	**13.157**	**99,53**
Propriedades para investimento	**8.860**	**99,08**	**13.157**	**99,53**
Imóveis disponíveis para renda acabados	8.860	99,08	13.157	99,53
Total do ativo	**8.972**	**100,34**	**13.235**	**100,12**
Passivo				
Circulante				
Outras despesas administrativas	**30**	**0,34**	**16**	**0,12**
Taxa de administração	5	0,06	10	0,07
Taxa de gestão	9	0,10	6	0,05
Taxa de custódia e auditoria	15	0,17	-	-
Outros valores a pagar	1	0,01	-	-
Total do passivo	**30**	**0,34**	**16**	**0,12**
Patrimônio líquido	**8.942**	**100,00**	**13.219**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**8.972**	**100,34**	**13.235**	**100,12**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Apolo Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.882.134/0001-30

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2024	30/06/2023
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para Investimento	**(4.225)**	**6.157**
Receita de aluguel	72	-
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo	(4.297)	6.157
Títulos de Renda Fixa	**2**	**5**
Rendas com títulos e valores mobiliários	2	5
Outras despesas	**(265)**	**(207)**
Despesas com taxa de administração	(82)	(111)
Despesas com taxa de gestão	(91)	(78)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(75)	(13)
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(5)	(4)
Despesas com consultores especializados	(3)	-
Outras despesas	(9)	(1)
Resultado líquido do exercício	**(4.488)**	**5.955**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	4.275	4.208
Prejuízo/Lucro líquido por cota integralizada - R$	(1,050)	1,415

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Apolo Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.882.134/0001-30

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de principal	Lucros Acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022	**6.818**	**(2.750)**	**3.020**	**7.088**
Integralização de cotas no exercício	176	-	-	176
Resultado líquido no exercício	-	-	5.955	5.955
Em 30 de junho de 2023	**6.994**	**(2.750)**	**8.975**	**13.219**
Integralização de cotas no exercício	211	-	-	211
Resultado líquido no exercício	-	-	(4.488)	(4.488)
Em 30 de junho de 2024	**7.205**	**(2.750)**	**4.487**	**8.942**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Apolo Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.882.134/0001-30

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Aplicações financeiras líquido de imposto de renda	(1)	7
(-) Pagamento de laudo de avaliação	(2)	-
(-) Pagamento de taxa de administração	(87)	(170)
(-) Pagamento de taxa de gestão	(88)	-
(-) Pagamento de despesas de custódia	(33)	-
(-) Pagamento de despesas de auditoria	(26)	(15)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(9)
(-) Pagamento de despesas financeiras	-	(1)
(-) Pagamento de outras despesas administrativas	(4)	(6)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(248)**	**(194)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	211	176
(=)Caixa líquido das atividades de financiamento	**211**	**176**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**(37)**	**(18)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**74**	**92**
Disponibilidades	74	92
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**37**	**74**
Disponibilidades	37	74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Apolo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

O prazo de duração do Fundo é indeterminado, com período de investimentos indefinido.

O Fundo destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais.

O Fundo tem por objetivo a aquisição de imóveis residenciais ou comerciais em geral, urbanos ou rurais, incluindo casas, apartamentos residenciais, flats, lajes, conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais, lotes, shopping centers, seja para posterior venda, locação e/ou arrendamento, em todo o território nacional (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

O Fundo poderá também realizar investimentos em Ativos Imobiliários, que poderá ocorrer por meio da aquisição de: (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja sobre imóveis construídos ou em construção; (ii) Participação societária direta em sociedade de propósito específico, cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao fundo; (iii) Cotas de outros fundos de Investimento Imobiliário; e (iv) Outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas

pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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 principais estimativas críticas e julgamentos adotados pela administração estão descritos na nota 3 (f).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para a sua divulgação em 26 de setembro de 2024.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, conforme apresentado abaixo:

Descrição	30/06/2024	30/06/2023
Disponibilidades	34	34
Total	**34**	**34**

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Instrumentos financeiros

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

i. Data de reconhecimento

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

ii. 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.

iii. 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.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

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

v. 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.

vi. 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 da ta 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 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 especificas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

- **Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

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

e) Contas a receber de aluguéis

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

f) Propriedades para investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Os investimentos em imóveis estão assim avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de "Propriedade para investimentos" no ativo não circulante.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer

variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

- **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa 3.f, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

h) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

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

i) 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).

j) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

4. Propriedades para investimento

Imóvel:

Apartamento duplex, localizado no 20º/21º andar pavimento do Condomínio L, Itaim, situado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 565, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 253,290 m² (já incluída a área referente a 4 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento localizada no 4º, 3º, 2º e ou 1º subsolo, operadas com auxílio do manobrista), a área total de 445,304 m², correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,033740 no terreno e nas demais localidades de uso comum do edifício. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.293,00 m².

Referido imóvel é objeto da matrícula n° 183.961, do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Capital e está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob contribuinte nº 016.134.0001-2/0032-2/0002-0/0031-4/0030-6/0029-2/0017-9 (maior área).

Laudo de Avaliação:

Conforme laudo de avalição realizado pela Audcorp Auditoria e Assessoria S/S emitido em 19 de julho de 2023 com data de referência junho de 2023, foi estipulado o valor de mercado do imóvel acima descrito no montante de R$ 13.157, sendo assim foi realizado um lançamento de ajuste a valor justo no montante de R$ 6.157.

Conforme laudo de avalição realizado pela Audcorp Auditoria e Assessoria S/S emitido em 28 de junho de 2024 com data de referência junho de 2024, foi estipulado o valor de mercado do imóvel acima descrito no montante de R$ 8.860, sendo assim foi realizado um lançamento de ajuste negativo com valor justo no montante de R$ 4.297.

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 a metodologia para a determinação do valor de mercado do imóvel foi a método comparativo direto de mercado.

5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o Valor do Patrimônio Líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

6. Emissão de Cotas

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

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

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares diretos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direto de preferência atribuído a cada uma das classes de Cotas, conforme Indicado abaixo Conforme orientação e recomendação do Gestor,

após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direto à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do termo de emissão, o qual irá disciplinar inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

Conforme orientação prévia do Gestor, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões de Cotas do Fundo, independente da classe, através de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará o montante máximo e o Valor da cota unitária, bem como suas demais características em suplemento próprio; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com Gestor.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas da respectiva classe, representado pelo quociente entre valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas da respectiva classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo Instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da respectiva classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, com o suporte do Consultor Imobiliário.

Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto

pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no Regulamento.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 houve emissão de 67,877440 cotas no montante de R$ 211.

7. Amortização e Resgate de Cotas

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos, o Gestor, poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, para redução do patrimônio do Fundo, implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

De acordo com disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da ICVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

8. Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido está representado por 4.275,427155 cotas (4.207,549716 cotas em 2023) com valor patrimonial de R$ 2.091,535613 (R$ 3.141,819801 em 2023).

9. Taxa de Administração

O Fundo pagará uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, custódia, controladoria e gestão ("Taxa de Administração").

Pelos serviços de Administração e Controladoria, será devido o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado

sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, será devido ao gestor o valor correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).

Pelos serviços de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das cotas.

Os valores expressos em reais dispostos neste capítulo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, contado do início das atividades do Fundo ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva do IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

O Fundo não terá taxa de entrada, saída ou performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi debitado o montante de R$ 82 a título de taxa de administração (R$ 111 em 2023) e R$ 91 a título de taxa de gestão (R$ 78 em 2023).

10. Prestadores de Serviço

Administração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Ello Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11. Riscos Associados ao Fundo

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver:

O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros

países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco da Morosidade da Justiça e da Administração Pública Brasileira e Decisões Judiciais ou Administrativas Desfavoráveis

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado

imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, consequentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos de Liquidez e Impossibilidade de Resgate das Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de Liquidez da Carteira

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral

poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cota

O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

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 de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que componham a Carteira.

Risco de Diluição Relativo a Novas Emissões de Cotas

Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Risco Relativo à Concentração

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário

em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de Alteração da Legislação Aplicável

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de

exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.
Risco Regulatório.

A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Regulatório.

A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Tributários

De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por não serem dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, 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 ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas

(conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

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, cumpre mencionar que já 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 à 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.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável,

bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo à Substituição do Consultor Imobiliário

Durante a vigência do Fundo, o Consultor Imobiliário poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Consultoria de Gestão Imobiliária. A substituição do Consultor Imobiliário poderá implicar na alteração da política de investimentos do Fundo já que toda a atividade de gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo a comercialização das unidades autônomas que integram os Empreendimentos investidos pelo Fundo contam com a expertise do Consultor Especializado.

Riscos de Governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão

sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

12. Transação com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

		30/06/2024		30/06/2023	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidades	Singulare CTVM	34	-	34	-

		30/06/2024		30/06/2023	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(5)	(82)	(10)	(111)
Taxa de Gestão	Ello Gestora de Recursos Ltda.	(9)	(91)	(6)	(78)

13. Evolução do valor da cota e da 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 (%)
30/06/2023	7.093	3.141,819801	81,92
30/06/2024	13.167	2.091,535613	36,08

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é negativa de 62,29%.

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

14. Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Despesas com taxa de administração	(82)	(0,01)	(111)	(0,01)
Despesas com taxa de gestão	(91)	(0,01)	(78)	(0,01)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(75)	(0,01)	(13)	-
Despesas com taxa de fiscalização da CVM	(5)	-	(4)	-
Despesas com consultores especializados	(3)	-	-	-
Outras despesas	(9)	-	(1)	-
Total	**(265)**	**(0,03)**	**(207)**	**(0,02)**
Patrimônio líquido - Médio	**8.942**		**13.219**	

15. Divulgação das informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

A divulgação de informações referidas no Regulamento e na ICVM 472 serão realizadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (planner.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Para fins do disposto no Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente

indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico ou dados bancários desatualizados.

16. Política de rendimentos

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNCnº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, preferencialmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) dia útil do mês de agosto subsequente; e (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano até o 10º (décimo) dia útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos acima, o Gestor, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
(=) Lucro líquido do exercício/período	**(4.488)**	**5.955**
(-) Ajuste ao valor justo	4.297	(6.157)
(+) Taxa de administração não liquidada	5	10
(+) Taxa de gestão não liquidada	9	6
(+) Taxa de custódia e auditoria não liquidada	15	-
(+) Outras despesas não liquidadas	1	-
(=) Resultado ajustado	**(161)**	**(186)**

No semestre findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de rendimentos.

No semestre findo em 30 de junho de 2024, não houve distribuição de rendimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve distribuição de rendimentos.

17. Tributação

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e

- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

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

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 para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2 -** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3 -** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024 e 2023:

Ativos em 30 de junho de 2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	8.860	8.860
Total do ativo:	**-**	**-**	**8.860**	**8.860**

Ativos em 30 de junho de 2023	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	13.157	13.157
Total do ativo:	**-**	**-**	**13.157**	**13.157**

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 4 (Propriedades para investimento).

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa

referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, 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 desses contra a Administradora do Fundo.

21. Deliberações em Assembleia

Em assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas realizada em 1º de novembro de 2023 foi aprovado:

(i) a aprovação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023;

(ii) a transferência da administração, controladoria e escrituração de cotas do Fundo exercidas pela TRUSTEE DTVM LTDA., para a SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5° andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 1.498, expedido em 28 de agosto de 1990 , ("NOVA ADMINISTRADORA"), bem como estabelecer todos os procedimentos que deverão ser adotados pela ADMINISTRADORA, e pela NOVA ADMINISTRADORA para efetivar a transferência acima referida;

(iii) a transferência da custódia e tesouraria do Fundo exercidas pela TRUSTEE DTVM para SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40 ("NOVO CUSTODIANTE");

(iv) a substituição da Gestora pela ELLO GESTORA DE RECURSOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.992.770/0001-45 ("NOVA GESTORA");

(v) aprovar a alteração do regulamento do Fundo, a fim de refletir as deliberações desta assembleia; e

(vi) autorizar a adoção pela ADMINISTRADORA e pela NOVA ADMINISTRADORA de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas.

Em assembleia geral e extraordinária de cotistas realizada em 08 de março de 2024 foi aprovado:

1. A emissão de cotas do Fundo, sob a forma de oferta privada, realizada nos termos do inciso II do art. 8° da Resolução CVM n° 160, que contará com as seguintes características:

a) Valor Unitário de Emissão: valor de mercado das Cotas da respectiva classe já emitidas, apurado na data desta assembleia, nos termos do 12.4.1. do Regulamento.
b) Quantidade de Cotas: quantas cotas se fizerem necessárias para alcançar o Valor Total da Oferta;
c) Valor Total da Oferta: R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais);
d) Instituição Líder da Oferta: Administradora; e
e) Custo da distribuição: A Administradora fará jus a uma remuneração de 0,01% (um centésimo por cento) sobre o montante aportado por cada investidor no âmbito da Emissão de Cotas.

22. Eventos subsequentes

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não houve eventos subsequentes que requeressem a divulgação até data de emissão dessas demonstrações financeiras.

23. Outros assuntos

ICVM 175

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 555/2014. 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.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a lei Lei n° 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Singulare CTVM, na qualidade de administradora de Fundos de Investimentos, está avaliando as adequações regulatórios e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova resolução.

Contador	**Diretor responsável**
Robson Roble	Daniel Doll Lemos
CRC-1SP 250.475/O-0	

***