

Demonstrações Financeiras

**BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40



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	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

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

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEL DESTINADOS A VENDA

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo possui o montante de R\$ 20.325 mil classificado no estoque referente a imóveis destinados à venda. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

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

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

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

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 27 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		1.093	5,11	2.203	8,25
Disponibilidades		56	0,26	24	0,09
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		56	0,26	24	0,09
Títulos e valores mobiliários		1.037	4,85	2.179	8,16
Cotas de fundos de investimento		1.037	4,85	2.179	8,16
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		1.037	4,85	2.179	8,16
Outros créditos		13	0,06	4	0,01
Outros valores a receber		13	0,06	4	0,01
Outros valores a receber		4	0,02	-	-
Diferimento Taxa de Fiscalização - CVM		3	0,01	3	0,01
Diferimento anuidade Taxa De Bolsa B3		6	0,03	1	-
Não circulante					
Investimento		20.325	95,06	25.652	96,09
Propriedades em Estoque		20.325	95,06	25.652	96,09
Imóveis disponíveis para venda - Acabados		20.325	95,06	25.652	96,09
Total do ativo		21.431	100,23	27.859	104,35
Passivo					
Circulante					
Outras despesas administrativas		48	0,23	548	2,05
Taxa de administração		15	0,07	14	0,05
Taxa de custódia e auditoria		14	0,07	13	0,05
Consultoria especializada		19	0,09	19	0,07
Outros valores a pagar		-	-	502	1,88
Não circulante					
Outros valores a pagar		-	-	614	2,30
Participação em empreendimento imobiliário - A Distribuir		-	-	614	2,30
Total do passivo		48	0,23	1.162	4,35
Cotas por classe		23.195	165,49	26.648	99,81
Cotas integralizadas		36.114	168,89	36.114	135,27
(-) Custo na Integralização de Cotas		(63)	-	(63)	(0,24)
Cotas amortizadas		(12.130)	-	(8.762)	(32,82)
Distribuição de resultado no exercício		-	-	(872)	(3,27)
Lucros/(prejuízos) acumulados		(726)	(3,40)	231	0,87
Resultado líquido do exercício		(1.811)	(8,47)	51	0,19
Total do patrimônio líquido		21.383	100,00	26.697	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		21.431	100,23	27.859	104,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício		
Imóveis em estoque		
(Prejuízo)/Lucro na venda de imóveis	(132)	765
Resultado líquido de imóveis em estoque	(132)	765
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(132)	765
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundos de investimento		
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	79	658
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	79	658
Outras receitas/despesas	(1.759)	(1.374)
Despesas tributárias	(163)	(157)
Despesas com taxa de administração	(178)	(176)
Despesas com taxa de gestão	(101)	(101)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(33)	(30)
Despesas com condomínio	(500)	(403)
Despesas com imóveis	(1)	(1)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(10)	(9)
Despesa com consultoria jurídica	(76)	(26)
Despesas com consultores especializados	(415)	(491)
Outras receitas e despesas	(282)	20
Resultado líquido do exercício	(1.812)	49
<i>Quantidade de cotas integralizadas - Cotas</i>	<i>361.140,000000</i>	<i>361.140,000000</i>
<i>(Prejuízo)/Lucro líquido por cota integralizada - R\$</i>	<i>(5,018541)</i>	<i>0,136482</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Ffindos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Cotas Integralizadas	Amortização de principal	Distribuição de rendimentos	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	36.050	-	-	232	36.282
Amortização de principal	-	(8.762)	-	-	(8.762)
Distribuição de rendimentos	-	-	(872)	-	(872)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	49	49
Em 31 de dezembro de 2023	36.050	(8.762)	(872)	281	26.697
Amortização de principal	-	(3.502)	-	-	(3.502)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(1.812)	(1.812)
Em 31 de dezembro de 2024	36.050	(12.264)	(872)	(1.531)	21.383

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Ffindos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(23)	(43)
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	79	658
Pagamento de taxa de administração	(178)	(176)
Pagamento de taxa de gestão	(101)	(117)
Pagamento de despesas de custódia	(20)	(19)
Pagamento de despesas de consultoria	(67)	(326)
Pagamento de despesas de auditoria	(11)	(10)
Pagamento de despesas de manutenção e regulamentação imobiliária	(56)	(7)
Pagamento de despesas tributárias	(167)	(90)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(76)	(129)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(9)	(9)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(227)	(95)
Pagamento de administração imobiliária	(250)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(500)	(403)
Pagamento de outras despesas administrativas	(61)	-
Demais pagamentos e recebimentos	(44)	(18)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.711)	(784)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para venda	-	(5.445)
Custos incorporados a propriedades para venda	-	(866)
Recebimento de parcela pela venda de propriedades para investimento	5.220	6.638
Caixa líquido das atividades de investimentos	5.220	327
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas amortizadas	(4.005)	(8.260)
Distribuição de rendimento	(614)	(258)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.619)	(8.518)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.110)	(8.975)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.203	11.178
Disponibilidades	24	19
Cotas de Fundos de Investimentos 555	2.179	11.159
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.093	2.203
Disponibilidades	56	24
Cotas de Fundos de Investimentos 555	1.037	2.179
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.110)	(8.975)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2024, foram aprovadas pela Administração em 21 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

e) Instrumentos financeiros

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

f) Ativos financeiros imobiliários

(a) Contas a receber de aluguéis

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

(b) Imóveis destinados à venda

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

g) Obrigações por aquisição de imóveis

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

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

i) Lucro por cota

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

j) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

k) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

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:

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Cotas de fundos de investimentos

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

Em 31 de dezembro de 2024

Cotas de fundos de investimento em renda fixa	Valor unitário	Quantidade	Valor de mercado
GV Cash RF Referenciado DI LP FI	1.705,094917	608,367983	1.037
Total			1.037

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos de investimento em renda fixa	Valor unitário	Quantidade	Valor de mercado
Singulare RF Referenciado DI LP FI	1.537,577206	1.420,957412	2.179
Total			2.179

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 79 (R\$ 658 em 2023) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

5. Estoque

5.1 Imóveis para venda acabados

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	Imóveis em	Aquisições	Demais venda		Resultado nas negociações	Imóveis em
				Estoque 31/12/2023		Custos	de imóveis		Estoque 31/12/2024
MA105902	IVA	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.245	-	-	-	-	2.245
MAESTROC	IVA	Rua Maestro Cardim	84.378	734	-	-	-	-	734
MT40766	IVA	Casa Riviera	40.766	4.448	-	-	(4.450)	2	-
MT90430	IVA	Avenida Rebouças	90.430	934	-	-	(800)	(134)	-
MT168319	IVA	Rua Pinheiro Guimarães	168.319	512	-	-	-	-	512
MAT61124	IVA	Rua Marquês de Olinda	61.124	519	-	-	-	-	519
MT 71289	IVA	Rua Pascal	71.289	629	-	-	-	-	629
MT105190	IVA	Rua Agostinho Bezerra	105.190	5.394	-	-	-	-	5.394
MT173616	IVA	Rua Cônego Amaral Mello	173.616	2.159	-	3	-	-	2.162
MT9947	IVA	Rua São Vicente de Paula	9.947	1.007	-	-	-	-	1.007
MAT91815	IVA	Rua Castro Alves	91.815	986	-	-	-	-	986
MAT36370	IVA	LORENA	36.370	1.378	-	-	-	-	1.378
MAT86177	IVA	R. Caraibas	86.177	1.296	-	52	-	-	1.348
MT176852	IVA	AL.Guaramomis	176.852	1.387	-	-	-	-	1.387
MT126356	IVA	R Borebi	126.356	1.001	-	-	-	-	1.001
MAT20689	IVA	R.Cap.Pinto Ferr	20.689	1.023	-	-	-	-	1.023
Totais				25.652	-	55	(5.250)	(132)	20.325

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	Imóveis em Estoque		Demais venda		Resultado nas negociações	Imóveis em Estoque	
				31/12/2022	Aquisições	Custos	de imóveis		31/12/2023	
MA105902	IVA	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.170	-	75	-	-	2.245	
MA108227	IVA	Rua Professor Carlos de Carvalho	108.227	2.243	-	-	(2.650)	407	-	
MAESTROC	IVA	Rua Maestro Cardim	84.378	734	-	-	-	-	734	
MT40766	IVA	Casa Riviera	40.766	4.448	-	-	-	-	4.448	
MT90430	IVA	Avenida Rebouças	90.430	934	-	-	-	-	934	
MT168319	IVA	Rua Pinheiro Guimarães	168.319	497	-	15	-	-	512	
MAT61124	IVA	Rua Marquês de Olinda	61.124	519	-	-	-	-	519	
MT 71289	IVA	Rua Pascal	71.289	611	-	18	-	-	629	
MT105190	IVA	Rua Agostinho Bezerra	105.190	5.382	-	12	-	-	5.394	
MT173616	IVA	Rua Cônego Amaral Mello	173.616	2.089	-	70	-	-	2.159	
MT352062	IVA	Rua Duque Costa	352.062	1.524	-	-	(1.601)	77	-	
MT9947	IVA	Rua São Vicente de Paula	9.947	1.007	-	-	-	-	1.007	
MAT43339	IVA	Rua Dr. Brasília Machado	43.339	2.106	-	-	(2.387)	281	-	
MAT91815	IVA	Rua Castro Alves	91.815	952	-	34	-	-	986	
MAT36370	IVA	LORENA	36.370	-	1.216	162	-	-	1.378	
MAT86177	IVA	R. Caraíbas	86.177	-	1.178	118	-	-	1.296	
MT176852	IVA	AL.Guaramomis	176.852	-	1.261	126	-	-	1.387	
MT126356	IVA	R Borebi	126.356	-	885	116	-	-	1.001	
MAT20689	IVA	R.Cap.Pinto Ferr	20.689	-	903	120	-	-	1.023	
Totais				25.216	5.443	866	(6.638)	765	25.652	

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Descrição dos imóveis:

Avenida Professor Fonseca Rodrigues – Matrícula 105.902

Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do “Edifício Villa Lobos II”, à Avenida Professor Fonseca Rodrigues nº 2.116, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa de 169,63m², área comum de divisão não proporcional de 25,20m² correspondente a 3 vagas na garagem, área comum de divisão proporcional de 103,46m², área total de 298,23m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,5967% no terreno, descrito na matrícula 9. 585 desta serventia, na qual sob nº 10, foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

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

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.170.

Em 10 de novembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 2.601.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 75, no montante de R\$ 2.245.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.630.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 2.245.

Rua Professor Carlos de Carvalho – Matrícula 108.227

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

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

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

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

Em 27 de março de 2023, foi acordado a venda do imóvel pelo montante de R\$ 2.650, gerando o resultado positivo de R\$ 407.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Rua Maestro Cardim - Matrícula 84.378

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

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

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

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 734.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 847.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 734.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 879.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 734.

Casa Riviera – Matrícula 40.766

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

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

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

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e benfeitorias, no montante de R\$ 4.448.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor justo do imóvel é de R\$ 5.309.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 4.448.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu o imóvel pelo montante de R\$ 4.450 gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 2.

Avenida Rebouças – Matrícula 90.430

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

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel é de R\$ 1.017.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e tributos pagos, no montante de R\$ 934.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor justo do imóvel é de R\$ 1.069.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 934.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu o imóvel pelo montante de R\$ 800 gerando um prejuízo com a venda no montante de R\$ 134.

Rua Pinheiro Guimarães – Matrícula 168.319

Imóvel urbano localizado na Rua Pinheiro Guimarães, 251, Apartamento Nº 12 do Empreendimento Denominado Condomínio Edifício Residencial Rainha Elizabeth – Parque da Vila Prudente, São Paulo - SP.

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 497.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 751.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 15, no montante de R\$ 512.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 803.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 512.

Rua Marquês de Olinda – Matrícula 61.124

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 519.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 835.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 519.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 864.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 519.

Rua Pascal – Matrícula 71.289

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 611.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 853.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 18, no montante de R\$ 629.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 893.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 629.

Rua Agostino Bezerra – Matrícula 105.190

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e tributos pagos, no montante de R\$ 5.382.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 8.191.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 12, no montante de R\$ 5.394.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 8.455.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 5.394.

Rua Cônego Amaral Mello – Matrícula 173.616

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 2.911.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.089.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 3.094.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 70, no montante de R\$ 2.159.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em custos com ITBI no montante de R\$ 3.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 3.161.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 2.162.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Rua Duque Costa e Rua Sócrates – Matrícula 352.062

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 1.524.

Em 27 de março de 2023, foi acordado a venda do imóvel pelo montante de R\$ 1.601, gerando o resultado positivo de R\$ 77.

Rua São Vicente de Paula – Matrícula 9.947

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 1.378.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos no montante de R\$ 1.007.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.473.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.007.

Rua Doutor Brasília Machado – Matrícula 43.339

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

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

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.106.

Em 27 de março de 2023, foi acordado a venda do imóvel pelo montante de R\$ 2.387, gerando o resultado positivo de R\$ 281.

Rua Castro Alves – Matrícula 91.815

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

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 952.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 1.528.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos R\$ 34, no montante de R\$ 986.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.595.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 986.

Alameda Lorena – Matrícula 36.370

Imóvel urbano localizado na Alameda lorena, 1867, 8º e 9º andar ou 10º 11º pavimento, Apartamentos 83 e 84, Edifício Lina Smith de Vasconcelos, São Paulo – SP.

Em 06 de fevereiro de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.216. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 162.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 2.156.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal R\$ 162, no montante de R\$ 1.378.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.216.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.378.

Rua Caraíbas – Matrícula 86.177

Imóvel urbano localizado na rua caraíbas, 383, 7º andar, Apartamento 71, Edifício Denyse, São Paulo – SP.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 20 de março de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.178. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 118.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 2.205.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal R\$ 118, no montante de R\$ 1.296.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.251.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em custos com ITBI no montante de R\$ 52, dessa forma correspondendo a montante de R\$ 1.348.

Alameda Guaramomis – Matrícula 176.852

Imóvel urbano localizado na Alameda Guaramomis, 815, 1º andar, Apartamento 11, Edifício Príncipe Del Piemonte São Paulo - SP.

Em 19 de abril de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 1.261. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 126.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 2.663.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal R\$ 126, no montante de R\$ 1.387.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 2.751.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.387.

Rua Borebi – Matrícula 126.356

Imóvel urbano localizado na Rua Borebi, 177, 12º pavimento, Apartamento duplex, Edifício Graciliano São Paulo - SP.

Em 19 de abril de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 885. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 116.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 1.475.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal R\$ 116, no montante de R\$ 1.001.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.512.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.001.

Rua Capitão Pinto Ferreira – Matrícula 20.689

Imóvel urbano localizado na Rua Capitão Pinto Ferreira, 80, apto 91 – 9º andar, Edifício Roberto Cappellano São Paulo – SP.

Em 28 de junho de 2023 o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 903. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 120.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

Em 12 de dezembro de 2023, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2023, o valor realizável líquido é de R\$ 1.382.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2023, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal R\$ 120, no montante de R\$ 1.023.

Em 10 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de novembro de 2024, o valor realizável líquido é de R\$ 1.461.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor do imóvel se manteve em R\$ 1.023.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Principais fatores de risco

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

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

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

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

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis - A propriedade das Cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os Imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

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

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

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação pelo Fundo, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, da própria Administradora como instituição líder da Oferta;. Os Imóveis serão indicados para aquisição pelo Consultor Imobiliário ao Gestor do Fundo.. Pode haver Imóveis que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador ou ao Gestor. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos Imóveis, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Imóveis e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

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

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

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que o Cotista possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário - Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em Imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição Programada de Integração Social “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Imóveis – O Fundo poderá deter Imóveis, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

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

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo – O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Imóveis, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis - Ainda que não seja a estratégia principal do Fundo, o Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para reforma e/ou execução de obras nos Imóveis detidos pelo Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

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

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

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

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital – Em caso de cotista inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Risco Imobiliário – Os Imóveis podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Imóveis 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; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

Risco de Exposição Associados à Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas. A eventual falta de liquidez no mercado imobiliário pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado. Ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário.

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

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

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Consultor Imobiliário, de quaisquer terceiros, de

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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

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

Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Imóveis - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Imóveis, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de Fundos de Investimento Imobiliário, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das cotas e dos Imóveis.

Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

7. Patrimônio líquido

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 361.140,00 cotas, com valor unitário de R\$ 59,208928 totalizando R\$ 21.383 (361.140,00 cotas, com valor unitário de R\$ 73,927469 totalizando R\$ 26.697 em 2023).

7.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de cotas.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a amortização no montante de R\$ 3.502 (em 2023 houve a amortização no montante de R\$ 8.762).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve resgate de cotas.

8. Negociação das cotas

O Fundo possui registro negociação em bolsa de valores (B3) sob o código de negociação LLOA11, durante exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve negociações de cotas do fundo neste ambiente.

9. Remuneração da administração

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

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

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

Ao Gestor será devido o correspondente a 0,50% (zero vírgula cinco por cento ao ano) calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que estiver alocado em Imóveis;

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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

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

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Quando da distribuição da Taxa de Performance, caberá ao Gestor a fração de 30% (trinta por cento) dos valores distribuídos, sendo os restantes 70% (setenta por cento) pagos ao Consultor Imobiliário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi debitado o montante de R\$ 178 (R\$ 176 em 2023) a título de taxa de administração, R\$ 101 (R\$ 101 em 2023) a título de taxa de gestão e R\$ 20 (R\$ 19 em 2023) a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

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

11. Custódia dos títulos em carteira

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

12. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

Descrição	2024		2023	
	Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	56	-	24	-
Descrição	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de administração	(15)	(178)	(14)	(176)
Taxa de custódia	(2)	(20)	(2)	(19)
Taxa de gestão	-	(101)	-	(101)

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	31/12/2024	% do	31/12/2023	% do
		PL médio		PL médio
Taxa de administração	(178)	(0,73)	(176)	(0,53)
Taxa de gestão	(101)	(0,41)	(101)	(0,31)
Taxa de custódia e auditoria	(33)	(0,13)	(30)	(0,09)
Despesas com consultores especializados	(415)	(1,69)	(491)	(1,48)
Despesa com consultoria jurídica	(76)	(0,31)	(26)	(0,08)
Taxa de fiscalização – CVM	(10)	(0,04)	(9)	(0,03)
Despesas de condomínio	(500)	(2,04)	(403)	(1,22)
Despesas tributárias	(163)	(0,67)	(157)	(0,47)
Despesas com imóveis	(1)	-	(1)	-
Outras despesas e receitas	(282)	(1,15)	20	0,07
Total	(1.759)	(7,17)	(1.374)	(4,14)
Patrimônio líquido médio	24.506		33.086	

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Rentabilidade

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

Data	PL médio (R\$ mil)	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade (%)
31/12/2023	33.086	73,927469	(26,42)
31/12/2024	24.506	59,208928	(7,19)

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

15. Distribuição de rendimentos

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2024

Rendimentos a distribuir	Exercício 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	104
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(1.917)
(=) Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	(1.812)
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	178
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(4)
(-) Lucro na alienação de imóveis	182
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(15)
(+) Despesas de taxa de administração	1
(+) Despesa de auditoria	3
(+) Despesas com anuidade B3	(4)
(+) Despesas com condomínio	(11)
(+) Despesas com IPTU	(4)
(=) Prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição	(1.650)
Rendimentos a distribuir	-
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	614
Total pago aos cotistas no exercício atual	-
Total de rendimentos distribuídos	614
Rendimentos remanescentes a pagar	-
% Distribuído no exercício	0,00%

Em 31 de dezembro de 2023

Rendimentos	31/12/2023
(=) Receita líquido do exercício	1.423
(-) Despesas líquido do exercício	(1.374)
(=) Resultado ajustado	49

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos (em 2023, houve distribuição de rendimentos no montante de R\$ 872).

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

O montante liquidado durante o exercício de 2024 é referente ao montante provisionado no exercício de 2023.

16. Política de distribuição dos resultados

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

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

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

17. Política de distribuição das informações

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Demandas judiciais

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

19. Legislação tributária

a) Fundo

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

b) 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:

1. Fundo sujeito a regra geral

1.1 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1.2 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.

2. 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.

II) 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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

20. Demonstrativo ao valor justo

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

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Fundos de Investimento Renda Fixa	1.037	-	-	1.037
Total do Ativo	1.037	-	-	1.037

Em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Fundos de Investimento Renda Fixa	2.179	-	-	2.179
Total do Ativo	2.179	-	-	2.179

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

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

22. Deliberações em assembleia

Não houve deliberações em assembleia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

23. Fato relevante

Em 08 de novembro de 2024, foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a fim de deliberar sobre a substituição do gestor do Fundo por B.Side Wealth Management Gestão de Recursos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.555.601/0001-38, cujo Termo de Apuração foi publicado em 25 de novembro de 2024, data da eventual substituição do Gestor.

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 do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a lei Lei nº 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo Regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos relevantes decorrentes da publicação da nova Resolução.

24. Evento subsequente

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

Contador:

Robson Roble

CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos