

Prazo – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.258.790/0001-70

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/WVZPL-P653D-ZDYY9-EZTAV>



Conteúdo

Página

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balanço patrimonial	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Prazo – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Prazo – Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e às respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Prazo – Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentada para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que, sobre elas, emitiram relatório sem modificação, datado de 26 de março de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 131.980 mil, que representam 132,85% do patrimônio líquido do Fundo naquela data, que são mensurados pelos seus valores justos com base em laudos de avaliação econômico-financeira preparados por avaliadores independentes. Os ativos possuem riscos de distorção uma vez que os cálculos de seus valores justos utilizam premissas e julgamentos significativos. Além disso, existem incertezas em relação a sua realização. Devido as incertezas sobre a sua realização e estimativas utilizadas na mensuração do valor justo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da metodologia utilizada e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelo nossos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelos avaliadores independentes; e (iii) análise, com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos dos avaliador. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das propriedades para investimento.

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 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.
- Obtivemos 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 Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 31/03/2025 12:15:32 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S
CRC RJ 006917/O-3

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 30.258.790/0001-70

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

Balanço Patrimonial
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31.12.2024	% sobre patrimônio líquido	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		2	-	40	0,04
Disponibilidades		2	-	1	-
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		2	-	1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		-	-	39	0,04
Títulos Públicos de operações compromissadas		-	-	39	0,04
Letras do Tesouro Nacional - LTN		-	-	39	0,04
Outros créditos		9	0,01	10	0,01
Outros valores a receber		9	0,01	10	0,01
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		7	0,01	9	0,01
Diferimento Taxa Anbid		1	-	-	-
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3		1	-	1	-
Não Circulante					
Investimento		131.980	132,85	130.751	126,52
Propriedades para Investimento	5	131.980	132,85	130.751	126,52
Terrenos disponíveis para venda		31.619	31,83	31.619	30,60
Imóveis disponíveis para renda em construção		100.361	101,02	99.132	95,92
Total do Ativo		131.991	132,86	130.801	126,57
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		727	0,73	1.106	1,07
Taxa de Administração		12	0,01	13	0,01
Taxa de Gestão		41	0,04	43	0,04
Taxa de Custódia e Auditoria		30	0,03	30	0,03
Outros Valores a Pagar		644	0,65	1.020	0,99
Não Circulante					
Outros Valores a pagar	6	31.920	32,13	26.351	25,50
Valores a pagar - compra de ativos		31.920	32,13	26.351	25,50
Total do Passivo		32.647	32,86	27.457	26,57
Cotas por classe		105.019	105,71	107.828	104,34
Cotas integralizadas		84.460	85,02	82.785	80,11
Cotas amortizadas		(22.573)	(22,72)	(22.573)	(21,84)
Lucro ou Prejuízo acumulado		43.132	43,42	47.616	46,08
Total do Patrimônio Líquido		99.344	100,00	103.344	100,00
Resultado Líquido do exercício		(5.675)	(5,71)	(4.485)	(4,34)
Total do patrimônio líquido		99.344	100,00	103.343	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		131.991	132,86	130.801	126,57

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 30.258.790/0001-70

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

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31.12.2024	31.12.2023
Composição do resultado exercício			
Propriedades para Investimento		1.229	457
Receita de aluguel		-	50
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo		1.229	407
Demais Despesas	6	(5.569)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(4.340)	457
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(4.340)	457
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez		1	2
Rendas aplicações interfinanceiras		1	2
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		-	2
Rendas de aplicações interfinanceiras		-	2
Cotas de fundos de investimento		-	15
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		-	15
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		1	17
Outras Receitas/Despesas		(1.336)	(4.962)
Despesas Tributárias		(23)	(48)
Despesas com Taxa de Administração		(152)	(156)
Despesas com Taxa de Gestão		(502)	(553)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria		(112)	(115)
Despesas com Imóveis		(351)	-
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(38)	(23)
Despesa com Consultoria Jurídica		(23)	(1)
Despesas com Consultores Especializados		(90)	(362)
Despesas Financeira	6	-	(3.660)
Outras Receitas e Despesas		(45)	(43)
Resultado líquido do exercício		(5.675)	(4.488)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas		1.469.780	683.381
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(3,860796)	(6,562678)

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ. Nº 30.258.790/0001-70

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Amortização de principal	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	115.973	(51.308)	39.204	103.869
Integralização de cotas no exercício	6.460	-	-	6.460
Amortização de principal	-	(2.500)	-	(2.500)
Resultado líquido do exercício	-	-	(4.485)	(4.485)
Em 31 de dezembro de 2023	122.433	(53.808)	34.719	103.344
Integralização de cotas no exercício	1.675	-	-	1.675
Resultado líquido do exercício	-	-	(5.675)	(5.675)
Em 31 de dezembro de 2024	124.108	(53.808)	29.044	99.344

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



Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 30.258.790/0001-70

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos 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		
Avaliação das propriedades de investimento	(67)	(21)
Recebimento de aluguéis	-	50
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	1	2
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	-	15
Pagamento de taxa de administração	(152)	(155)
Pagamento de taxa de gestão	(504)	(566)
Pagamento de despesas de custódia	(101)	(101)
Pagamento de despesas de auditoria	(12)	(11)
Pagamento de despesas tributárias	(23)	(48)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(23)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(38)	(25)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(435)	(323)
Pagamento de despesa de distribuição	-	(1)
Pagamento de outras despesas administrativas	(35)	(292)
Demais pagamentos e recebimentos	(324)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.713)	(1.476)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de parcelas de propriedades para investimento	-	(2.777)
Caixa líquido das atividades de investimentos	-	(2.777)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	1.675	6.460
Cotas amortizadas	-	(2.500)
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.675	3.960
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(38)	(293)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	40	333
Disponibilidades	1	2
Aplicações em Operações Compromissadas	39	331
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2	40
Disponibilidades	2	1
Aplicações em Operações Compromissadas	-	39

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em 28 de março de 2018 e iniciou suas atividades em 08 de fevereiro de 2019.

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

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 192/23 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela administração em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração dos resultados

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

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.5. Instrumentos financeiros

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

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”).

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.6. 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

c) Estoques

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

3.7. 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”.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

3.8. 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".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontadas a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

Lucro por cota

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

3.9. Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, considerando-se o valor da Empresa com base em uma taxa de desconto nominal, na data base de aquisição das ações.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

3.11. 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

Posição de bancada	31.12.2024		31.12.2023		Faixas de Vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra do Tesouro Nacional	-	-	39	1	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	-	1	-	1	Até 30 dias
Total	-	1	39	2	

Cotas de Fundos de Investimento

Não há posição financeira em cotas de fundos de investimento em 31 dezembro de 2024 e 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento não geraram resultado (R\$ 15 em 2023) e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Propriedades para investimento

Imóveis disponíveis para renda em construção

a) Shopping Votuporanga do Vale F.I.D.C. - 63.347

O imóvel refere-se a uma gleba urbana com a área de 68.499,87 metros quadrados com benfeitorias realizadas com área de 35.238,00 m² inacabadas, situada à avenida Nasser Marão, lado ímpar, na cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga – São Paulo.

Em 06 de novembro de 2020 o Fundo realizou a compra do Shopping Votuporanga do Vale FIDC pelo montante de R\$ 46.941, sendo R\$ 10.000 à vista e R\$ 36.941 no decorrer de 48 meses corrigidos pela taxa CDI de 4% ao ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o imóvel estava classificado como estoque, entretanto, no decorrer do exercício findo em 2022 a administração em conjunto com o gestor, reclassificaram o imóvel para propriedade para investimento em decorrência da alteração de uso, a qual passou a ser obtenção de renda.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

O imóvel está sendo construído para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo, portanto a administradora optou pela classificação como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Atualmente, o imóvel encontra-se em fase de construção, com as seguintes benfeitorias em andamento: estacionamento, pavimento superior e mezanino. Desta forma, não há operação e contratos de aluguéis vigentes. Para continuação do projeto, a gestora está trabalhando em prol da captação de recursos.

Valor Justo:

Para a avaliação foram utilizados os seguintes métodos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e Método Evolutivo (também conhecido como Custo de Reposição Depreciado) para as benfeitorias.

Conforme NBR 14653-1 o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653 -1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Movimentação dos saldos:

Em 31 de dezembro de 2024:

	31/12/2023	Ajuste a valor justo	31/12/2024
Propriedades para investimento - Imóveis em construção	99.132	1.229	100.361

Em 31 de dezembro de 2023:

	31/12/2022	Ajuste a valor justo	31/12/2023
Propriedades para investimento - Imóveis em construção	98.725	407	99.132

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do imóvel foi determinado pela prestadora de serviços Cushman & Wakefield no montante de R\$ 100.361 (R\$ 99.132 em 31 de dezembro de 2023).

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

b) Terrenos disponíveis para venda

Rua dos Operários s/n “Kaiser” - 24.243

Imóvel localizado na Rua dos Operários, s/nº, Centro das Indústrias do Subaé – Feira de Santana - Bahia, destinado a uso logístico, com 171.021,55 m2 de área registrado na matrícula sob o nº 24.243.

O imóvel foi adquirido através da incorporação do FII Prazo II.

O valor unitário para venda de R\$ 913,48 vem da Capitalização Direta do Valor de Mercado para Locação potencial do ativo, considerando sua situação atual e características. Foi utilizada uma estimativa de R\$ 7,28/m² construído sobre a área construída do ativo (27.978,79 m²), chegando-se ao aluguel mensal e, multiplicando-se por 12, temos o aluguel anual. Esse aluguel anual é capitalizado à taxa de retorno de 10,00% a.a. Existe ainda uma área excedente de terreno que também tem valor e que foi considerada pelo método comparativo.

Conciliação de valores apurados	Valor unitário (R\$/m²)	Valor total R\$	Prop. Utilizada	Valor justo
Método Evolutivo	1.164,17	32.572	50%	16.286
Capitalização direta + valor de mercado terreno remanescente	1.096,01	30.665	50%	15.333
Resultado da avaliação				31.619

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o imóvel estava classificado como propriedade para investimento destinada a renda, uma vez que seria realizada a locação do galpão. No entanto, devido a atual conjuntura do mercado e baixa na procura das locações de imóveis com essas características na região, houve alteração da destinação do imóvel para venda no exercício findo em 2022.

Conforme ICVM 516 em seu artigo 14 §3º se a instituição administradora decidir vender o imóvel classificado em propriedade para investimento sem desenvolvimento, o ativo deve permanecer registrado como propriedade para investimento até a sua venda, sendo vedada a sua transferência para estoques.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Valor Justo:

Não há transações recentes de ativos semelhantes (imóvel industrial vago com terreno remanescente, em Feira de Santana/BA), pois não há uma fonte de informação confiável que seja facilmente consultável, além do fato do ativo ser bastante específico. Não há como comparar este ativo com “ativos de diferentes naturezas”. Assim, como forma de maior confiabilidade nas análises, foram utilizadas as metodologias apontadas, duas ainda, de modo a fazer uma aferição entre elas.

Para a avaliação do ativo “Kaiser”, foi utilizado o Método Evolutivo (também conhecido como Custo de Reposição Depreciado) e Método da Capitalização da Renda, somado ao Valor de Mercado do Terreno Remanescente. Em ambos os casos, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado como acessório, ou seja, para obtenção do Valor de Mercado para Venda de Terrenos (utilizado no Método Evolutivo e no Valor do Terreno Remanescente) e para o Valor de Mercado para Locação de ativos o tanto quanto semelhantes (utilizado no Método da Capitalização da Renda). Todas essas metodologias são amplamente utilizadas no campo da avaliação de ativos e descritas na NBR 14.653, Partes 1, 2 e 4, da ABNT.

Incorporação do imóvel em 06/01/2021	26.030
Ajuste a valor justo em 2021	5.589
Valor incorporado	31.619

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do imóvel foi determinado pela prestadora de serviços Cushman & Wakefield no montante de R\$ 32.921 (R\$ 32.210 em 31 de dezembro de 2023).

Para elaboração foi utilizado a conciliação de valores entre método evolutivo e o método capitalização de renda.

Conforme ICVM 516, os imóveis destinados à venda no curso ordinários do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Dessa forma o imóvel seguiu pelo menor valor.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

6. Obrigação por aquisição de imóveis

O saldo existente em 31 de dezembro de 2024 classificado no passivo não circulante em “Obrigação por aquisição de imóveis”, cujo montante é de R\$ 31.920 (R\$ 26.351 em 2023) está composto da seguinte forma:

Shopping Votuporanga	
Saldo a pagar:	22.691
Saldo devedor - 31/12/2022	22.691
Taxa praticada na operação	3.660
Saldo devedor – 31/12/2023	26.351
Atualização de dívida	5.569
Saldo devedor – 31/12/2024	31.920

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Não existência de garantia de eliminação de riscos: 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.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários: De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

- I. No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- II. No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Risco institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Riscos de Governança: Alterações ao Regulamento, conforme disposto no item 9.7.1 do Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a estas seções específicas do Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto do Fundo, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais Cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no item 9.7.2. do Regulamento dependem da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia Geral e vote a respeito das referidas matérias.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. 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 ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo (Nota Explicativa nº 5).

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

O Fundo 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

9.1. Cotas

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo está composto por 1.469.780,429700 cotas subordinadas pelo valor unitários de R\$ 67,591644 no montante de R\$ 99.344.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo está composto por 683.380,586603 cotas subordinadas pelo valor unitários de R\$ 82,499678 no montante de R\$ 56.378 e 40.556,437494 cotas sênior pelo valor unitário de R\$ 1.158,033664 no montante de R\$ 46.966.

9.2. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular ("Cotas").

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em Circulação ("Valor da Cota").

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

A distribuição de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM 160 e será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados..

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos. 13 e 15 da Instrução CVM 476.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no item 8.3. do Regulamento, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos de cada suplemento, caso aplicável, cujo modelo é parte integrante do Regulamento na forma do Anexo A. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, respectivo prazo de duração, se aplicável, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O Fundo poderá emitir Cotas de diversas classes, nos termos do artigo 55, V, da ICVM 472. Cada classe de cota poderá possuir cronogramas diferenciados de amortização e cancelamento, bem como diferentes parâmetros de rentabilidade e condições de integralização.

O Fundo emitiu, na data de sua constituição, o total de 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 1 (mil reais) cada, no montante de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), em série única.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido em regulamentação específica, e intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM 476.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.

Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

A integralização referida acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX do Regulamento. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Não haverá resgate de Cotas.

O Fundo poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 70.708,848888 cotas subordinadas no montante de R\$ 6.460.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 1.305.568,98526 cotas subordinadas no montante de R\$ 1.675.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve amortização de cotas seniores no montante de R\$ 2.500.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

As cotas do fundo estão registradas à negociação na bolsa de valores sob o código PRZS11. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não ocorreram negociações.

11. Remuneração da administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração ("Taxa de Administração") que equivalerá a uma taxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Gestão") a ser deduzida da Taxa de Administração. O Gestor receberá ainda, a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização ("Taxa de Performance").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram debitados os montantes de R\$ 152 (R\$ 156 em 2023) a título de taxa de administração, R\$ 502 (R\$ 553 em 2023) a título de taxa de gestão e R\$ 100 (R\$ 103 em 2023) a título de taxa de custódia.

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

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

13. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

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.

14. 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.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2024		31.12.2023	
		Resultado		Resultado	
		Ativo	o	Ativo	o
Disponibilidade	Singulare C.T.V.M.	2		1	
Aplicação em operações compromissadas	Singulare C.T.V.M.	-	1	39	2
Cotas de Fundo de Investimento	Singulare C.T.V.M.	-	-	-	15

Descrição		31.12.2024		31.12.2023	
		Passiv	Resultado	Passiv	Resultado
		o	o	o	o
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(12)	(152)	(13)	(156)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(8)	(100)	(9)	(103)
Taxa de Gestão	Singulare C.T.V.M.	(41)	(502)	(43)	(553)

15. Principais encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2024	% do PL médio	31/12/2023	% do PL médio
Taxa de administração	(152)	(0,15)	(156)	(0,15)
Taxa de gestão	(502)	(0,50)	(553)	(0,53)
Taxa de custódia e auditoria	(112)	(0,11)	(115)	(0,11)
Despesas com Consultores Especializados	(90)	(0,09)	(362)	(0,35)
Taxa de fiscalização – CVM	(38)	(0,04)	(23)	(0,02)
Despesas Tributárias	(23)	(0,02)	(48)	(0,05)
Despesas com Imóveis	(351)	(0,35)	-	-
Outras despesas	(67)	(0,07)	(3.701)	(3,57)
Total:	(1.336)	(1,33)	(4.959)	(4,78)

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

16. Rentabilidade

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

Cota subordinada:

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
29/12/2023	58.649	82,499678	(13,81)
31/12/2024	51.705	67,591644	(18,07)

Cota sênior:

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Valor da Cota Teórica (*)	Rentabilidade (%)	Rentabilidade Teórica Acumulada (%) (*)
31/12/2023	45.021	1.158,033664	1.349,756894	3,85	9,88
24/12/2024	48.695	1.272,392497	1.483,048896	9,88	9,88

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

17. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor

(Resultados).

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), nos termos do art. 55, V da ICVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

- I. primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);
- II. segundo o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo;
- III. quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição;
- IV. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Instituição Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e
- V. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
(=) Prejuízo líquido do exercício	(5.675)	(4.485)
(-) Ajuste ao valor justo	(1.229)	(407)
(=) Resultado ajustado	(6.904)	(4.892)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de rendimentos.

18. Política de divulgação das informações

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

19. Legislação tributária

Fundo

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

a) Cotistas

I) Imposto de renda

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

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido

nos fundos acima citados.

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

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

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

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

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

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóveis em construção	-	-	100.361	100.361
Terrenos para venda	-	-	31.619	31.619
Total do Ativo	-	-	131.980	131.980

31/12/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	39	-	-	39
Imóveis em construção	-	-	99.132	99.132
Terrenos para venda	-	-	31.619	31.619
Total do Ativo	-	-	130.751	130.790

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

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

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

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S. 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. Demandas judiciais

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

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

23. Deliberações em assembleia

Ata de assembleia geral ordinária de cotistas datada de 28 de março de 2024:

Os cotistas deliberaram sobre as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela administradora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Ata de assembleia geral extraordinária de cotistas datada de 28 de novembro de 2024:

Os cotistas aprovaram a conversão das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas do Fundo em cotas de classe única, na seguinte proporção: (a) 1 Cota Senior para 18,66 cotas classe única a ser atualizado na data da conversão e; (b) 1 Cota Subordinada para 1 cota classe única. A aprovação foi condicionada à adaptação do regulamento atual para um fundo de responsabilidade limitada, conforme o artigo 18 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. Além disso, foi aprovada a renúncia da CVPAR INVESTIMENTOS LTDA. à sua remuneração pelos serviços de gestão prestados ao Fundo, caso a condição seja atendida.

24. Outros assuntos

ICVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação 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.

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 financeiras, não há impactos relevantes decorrentes da publicação da nova Resolução.

Prazo - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ:30.258.790/0001-70

(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, exceto quando indicado em outra forma)

25. Eventos subsequentes

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

Contador:
Robson Roble
CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:
Daniel Doll Lemos



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WVZPL-P653D-ZDVY9-EZTAV

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 31/03/2025 12:15 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
Hbjt9nEkj+DxtVfBzubl3hNzITJsZe+HcVPNC9u97YA=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/WVZPL-P653D-ZDVY9-EZTAV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>