

## Singulare Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 13.598.226/0001-88

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstrações contábeis 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

Este documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/7REQ-M6FCX-3HGEL-NJMUF>



## Conteúdo

### Página

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

**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 contábeis**

**10**

#### 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/7REQ-M6FCX-3HGEL-NJMUF>



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e à Administradora do  
Singulare Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Singulare Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Singulare Fundo de Investimento Imobiliário 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 contábeis". 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 contábeis 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

### Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R\$6.844 mil que representavam 90,67% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito e liquidez da contraparte, considerando o impacto direto na mensuração do valor justo dos CRIs.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, com o correspondente extrato do órgão custodiante; e (ii) teste de valorização dos preços unitários através das cotações divulgadas no mercado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das propriedades para investimento.

### Distribuição de rendimentos ao cotista

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

### **Como nossa auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento distribuído preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº1/2014. Verificamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 15.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 14:52:02 -03:00



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

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

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

Em milhares de reais

|                                | Cotas<br>Integralizadas/a<br>mortizadas | Gastos com<br>colocação de Cotas | Amortização de<br>principal | Distribuição de<br>rendimentos | Lucros<br>Acumulados | Total |
|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|-------|
| Em 31 de dezembro de 2022      | 26.500                                  | (720)                            | (37.319)                    | (259)                          | 19.247               | 7.449 |
| Amortização de principal       | -                                       | -                                | (707)                       | -                              | -                    | (707) |
| Distribuição de rendimentos    | -                                       | -                                | -                           | (208)                          | -                    | (208) |
| Resultado líquido do exercício | -                                       | -                                | -                           | -                              | 827                  | 827   |
| Em 31 de dezembro de 2023      | 26.500                                  | (720)                            | (38.026)                    | (467)                          | 20.074               | 7.361 |
| Distribuição de rendimentos    | -                                       | -                                | -                           | (232)                          | -                    | (232) |
| Resultado líquido do exercício | -                                       | -                                | -                           | -                              | 418                  | 418   |
| Em 31 de dezembro de 2024      | 26.500                                  | (720)                            | (38.026)                    | (699)                          | 20.492               | 7.548 |

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



# SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 1. Contexto operacional

O Singulare Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Socopa Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 10 de outubro de 2012 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido concedido o seu registro de funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 10 de março de 2014 após o encerramento da primeira oferta de cotas.

A primeira emissão de cotas teve sua distribuição durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 quando foi encerrada a oferta e obtido o registro de funcionamento pela CVM. O Fundo recebeu a aplicação inicial de cotistas em 05 de março de 2013. O CNPJ do Fundo foi obtido em 28 de agosto de 2012.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores, residentes no Brasil ou no exterior, considerados como Investidores Qualificados, conforme definido na legislação em vigor, desde que tais Investidores realizem um investimento mínimo individual de R\$ 1.000 (um milhão de reais) em cotas do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

O Fundo tem por objetivo obter retornos superiores ao Índice de Performance, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, através da destinação de parcela preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) CRIs, observando a Política de Investimento descrita no seu Regulamento; (ii) participação direta em SPEs; e (iii) demais ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes ou relacionados e demais valores mobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, conforme seu Regulamento. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo poderá, ainda, vir a ser investida em Ativos Financeiros, sempre visando proporcionar aos cotistas do Fundo uma distribuição de resultados constante e o aumento do valor patrimonial de suas cotas.

O Fundo possui suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão desde 26 de maio de 2014.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), nem contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).



# **SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***

---

### **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

#### **3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

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

#### **3.2. Apuração dos resultados**

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

#### **3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **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.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

#### 3.5. Instrumentos financeiros

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

##### i. Classificação dos instrumentos financeiros e 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 do resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado 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

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

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

### Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

### Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

### ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

#### 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.

## **SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

***(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***

---

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

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

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

### **Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

### **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.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

#### 3.6. Ativos financeiros imobiliários

##### a) Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Observado o disposto nos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC - 48, o Fundo classifica os seus instrumentos financeiros como:

- (i) A vencer, os quais são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata temporis*. A taxa interna de retorno deve ser calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos ativos;
- (ii) Sem data de vencimento, os quais são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação; e
- (iii) Vencidos, os quais são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos CRIs com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável, considerando fatores internos ou externos, tais como níveis de inadimplência, bem como o cenário econômico anual e prospectivo. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

Não foram identificados aspectos que indicassem a eventual alteração do fluxo de caixa dos CRIs, bem como do seu valor recuperável, ao final dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que determinassem a constituição de provisão.

#### 3.7. resultado por cota

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

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

#### 3.8. 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.

#### 3.9. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### 4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

| Posição de bancada            | 31.12.2024       |           | 31.12.2023       |           | Faixas de Vencimento |
|-------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|----------------------|
|                               | Valor de mercado | Resultado | Valor de mercado | Resultado |                      |
| Letras Financeiras do Tesouro | -                | 13        | 566              | 8         | Até 30 dias          |
| Letras do Tesouro Nacional    | 826              | 11        | -                | 17        | Até 30 dias          |
| Notas do Tesouro Nacional     | -                | 21        | -                | 23        | Até 30 dias          |
| <b>Total</b>                  | <b>826</b>       | <b>45</b> | <b>566</b>       | <b>48</b> |                      |

#### 5. Títulos e valores mobiliários

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

##### a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

| Emissores                    | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Pro Lotes Participações S.A. | 6.844        | 7.025        |
| <b>Total</b>                 | <b>6.844</b> | <b>7.025</b> |

Corresponde à CRI emitido pela REIT Securitizadora que está atualizado pela variação dos respectivos indexadores e possui vencimento final em 20 de setembro de 2028.

Resumo sobre as características dos CRI's do Fundo:

| CRI Securitizadora                                              | Data de Vencimento | Prazo     | Taxa            | Lastro |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|--------|
| Pro Lotes - Reit Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A. | 20/09/2028         | 120 meses | IGPM+10,50%a.a. | (i)    |

(i) CCLs das 16ª e 17ª séries da 2ª emissão, originadas dos créditos imobiliários provenientes de Contratos de venda dos empreendimentos denominados "Condomínio Holiday Park Land I (Itaboraí/RJ)", "Condomínio Solaris Residencial Clube (Maricá/RJ)", "Riviera Classic Resort Condominium (Aldeia/RJ)" e "Condomínio Holiday Park Land II (Itaboraí/RJ)", empreendimentos desenvolvidos pelas empresas SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu a título de amortizações e pagamento de juros no montante de R\$ 1.134 (R\$ 1.451 em 2023), referente aos rendimentos com CRIs (juros e atualizações monetárias apropriados).

### 6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, 20% (vinte por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

### 7. Gerenciamento de riscos

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas relacionados aos Fundos de Investimento Imobiliário em geral e a este fundo de investimentos em particular, bem como seus objetivos de investimento próprios, sua situação financeira ou suas necessidades em particular, e, analisar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto do Fundo.

Os riscos citados abaixo, mas não se limitando ao que aqui se encontra descrito, podem afetar os resultados do Fundo, interferindo diretamente em seus ativos ou em sua situação financeira. Assim sendo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. São Fatores de Risco deste Fundo:

**Riscos macroeconômicos gerais:** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.



## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

**Risco institucional:** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**Risco do bloqueio à negociação de cotas:** As cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472.

Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário, caso a oferta tenha sido realizada nos termos da Instrução CVM 476, em 90 (noventa) dias corridos após sua subscrição ou aquisição pelo Cotista. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas cotas na BM&FBOVESPA.

**Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvos:** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Cotista, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

**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: (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

**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, em um dado período temporal, os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Riscos 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 dos resultados obtidos com a exploração comercial, locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Alvo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados conforme a legislação em vigor, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, sujeitando-se, inclusive, os cotistas à perda de capital investido no Fundo.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

aos riscos inerentes a essa situação.

**Risco quanto à Política de Investimento do Fundo:** Os recursos do Fundo poderão vir a ser preponderantemente aplicados em CRIs, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, quando realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

**Riscos relativos ao CRIs:** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRIs auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos cotistas.

**Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora:** Os CRIs poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”

Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

**Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRIs em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRIs que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRIs, a companhia securitizadora emissora dos CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRIs, poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRIs.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRIs, de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRIs, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela companhia securitizadora.

**Riscos relativos à ausência de novos investimentos em CRIs:** Os cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos, nos termos previstos no Regulamento.

**Risco de desapropriação:** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não





## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco imobiliário:** É o risco de desvalorização de um ativo imobiliário em geral ou de um imóvel em particular, ocasionado por, certos fatores incluindo, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro e o preço do imóvel em um dado momento do tempo) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a desapropriação do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**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, bem como a riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

## 8. Emissão, integralização, amortização e resgates de cotas

### (a) Emissão

A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas do Fundo foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de forma que o investimento mínimo realizado por qualquer Investidor interessado em adquirir cotas do Fundo foi de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Eventuais novas emissões de cotas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de cotistas e ocorrerão sempre que:

- (i) O Comitê de Investimentos aprovar a aquisição de novos Ativos e o caixa à data de tal aprovação, mais as disponibilidades de curto prazo, não forem suficientes para tal aquisição;
- (ii) Quando o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários optarem em conjunto pelo aumento do patrimônio do Fundo através da emissão de novas cotas para futuros negócios que possam vir a ser realizados em um período máximo de 12 (doze) meses;



## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Política de Investimento do Fundo, a serem adquiridos nos próximos 180 (cento e oitenta) dias corridos.

O pagamento das amortizações previstas neste artigo será realizado pelo Administrador, no mínimo em 10 (dez) Dias Úteis, após o comunicado emitido pelo Gestor em conjunto com a Consultoria de Investimentos Imobiliários.

Sem prejuízo dos eventos previstos acima, caso restem recursos no caixa do Fundo que não vierem a ser alocados nos 180 (cento e oitenta) dias corridos após a realização de emissões de cotas, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a liquidação do montante R\$ 113 a título de amortização de cotas que estava provisionado no exercício de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve amortizações de cotas no montante de R\$ 707.

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

### 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 26.291,000000 cotas integralizadas (26.291,000000 em 2023), ao valor patrimonial de R\$ 287,056829 cada (R\$ 279,979383 em 2023), totalizando R\$ 7.547 (R\$ 7.361 em 2023).

#### a) Cotas de investimentos integralizadas

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 2009 durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 com subscrição e integralização de 24.000 cotas totalizando R\$24.000.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 25 de fevereiro de 2014 foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo no montante mínimo de R\$1.000 e máximo de R\$350.000 com preço de emissão do valor da cota do dia anterior ao da abertura da oferta.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de fevereiro de 2015 foi rerratificada a segunda emissão de cotas passando a ter montante mínimo de R\$1.000 e máximo de R\$ 1.000.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 houve subscrição e integralização de 2.291 cotas totalizando R\$2.500.

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



## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### b) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada no exercício

| Data       | PL Líquido Médio<br>(R\$ mil) | Valor da Cota<br>(R\$) | Valor da Cota<br>Teórica (*) | Rentabilidade Teórica<br>Acumulada (%) (*) |
|------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| 29/12/2023 | 7.655                         | 279,979383             | 1.710,379085                 | 8,34                                       |
| 31/12/2024 | 7.497                         | 287,056829             | 1.753,614831                 | 2,53                                       |

(\*) valor da cota e rentabilidade auferida desconsiderando os efeitos das amortizações ocorridas no exercício.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 1,57% (3,12% em 2023).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 0,87% (0,78% em 2023).

#### 10. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

##### Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador, e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo, na proporção pactuada entre eles, fazem jus a uma taxa de administração equivalente a 1,36% (um inteiro e trinta e seis centésimos por cento) ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do dia útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao mês findo, obedecidos os seguintes critérios:

Independentemente do tamanho do Patrimônio do Fundo, o cálculo da Taxa de Administração deverá observar os seguintes valores mensais mínimos:

a) até o sexto mês: R\$12 (doze mil reais);

b) do sétimo mês até o décimo segundo mês: R\$18 (dezoito mil reais);

c) a partir do décimo segundo mês: R\$21,5 (vinte e um mil e quinhentos reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

A Taxa de Administração é 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.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A remuneração prevista não inclui os custos de responsabilidade direta do Fundo, conforme descritos no artigo 47 do seu Regulamento.

À Taxa de Administração serão acrescidos todos os impostos sobre ela incidentes, à época de seu efetivo pagamento, de acordo com o previsto nos normativos pertinentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado a importância de R\$ 164 (R\$ 162 em 2023) a título de taxa de administração.

### Taxa de performance

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente.

O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro e até o 10º (décimo) dia útil do mês de julho de cada ano, ou no resgate de cotas, o que ocorrer primeiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve despesa a título de taxa de performance.

### Comissão de colocação de cotas

Sempre que a emissão de cotas vier a ser distribuída através de uma oferta de esforços restritos no âmbito da Instrução CVM nº 476, e exclusivamente neste tipo de emissão, será devido pelo Fundo ao Gestor e à Consultoria, em partes iguais, um valor correspondente a 3,00% (três por cento) do valor das emissões de cotas do Fundo que vierem a ser subscritas e integralizadas, a título de remuneração pela estruturação, sendo certo que o pagamento deste valor ocorrerá até o 5º dia útil após a respectiva integralização do capital subscrito.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não ocorreram pagamentos referentes a esta comissão.

## 11. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia de cotas é prestado pela Caixa Econômica Federal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriada a importância de R\$ 139 (R\$ 137 em 2023) a taxa de custódia.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### 12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados do Fundo estão abaixo discriminados:

| Encargos                                | 31/12/2024   | % do PL médio | 31/12/2023   | % do PL médio |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Taxa de administração                   | (164)        | (2,19)        | (162)        | (2,19)        |
| Taxa de gestão                          | (107)        | (1,43)        | (104)        | (1,40)        |
| Taxa de custódia e auditoria            | (154)        | (2,05)        | (154)        | (2,07)        |
| Despesas com Consultores Especializados | (115)        | (1,53)        | (86)         | (1,16)        |
| Taxa de fiscalização – CVM              | (5)          | (0,06)        | (5)          | (0,07)        |
| Despesas Tributárias                    | -            | -             | (1)          | (0,01)        |
| Outras Receitas e Despesas              | (35)         | (0,48)        | (35)         | (0,47)        |
| <b>Total:</b>                           | <b>(580)</b> | <b>(7,74)</b> | <b>(548)</b> | <b>(7,38)</b> |
| <b>Patrimônio Líquido - Médio</b>       | <b>7.496</b> |               | <b>7.422</b> |               |

#### 13. Transações com partes relacionadas

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

As 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 |           |
|-----------------------------------------|--------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                         |                    | Ativo      | Resultado | Ativo      | Resultado |
| Disponibilidade                         | Singulare C.T.V.M. | 1          | -         | 2          | -         |
| Aplicações interfinanceiras de Liquidez | Singulare C.T.V.M. | 826        | 45        | 566        | 48        |

  

| Descrição             |                    | 31.12.2024 |           | 31.12.2023 |           |
|-----------------------|--------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                       |                    | Passivo    | Resultado | Passivo    | Resultado |
| Taxa de Administração | Singulare C.T.V.M. | (14)       | (164)     | (14)       | (162)     |
| Taxa de Custódia      | Singulare C.T.V.M. | (12)       | (138)     | (11)       | (137)     |
| Taxa de Gestão        | Singulare C.T.V.M. | (10)       | (107)     | (9)        | (104)     |
| Taxa de Performance   | Singulare C.T.V.M. | -          | -         | (9)        | -         |

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

## 14. 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.

#### 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

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

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

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

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

### 15. Distribuição dos resultados

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, que será distribuído, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado do Fundo será apurado segundo o regime de caixa com base em balanço trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano. O resultado positivo da Disponibilidade de Caixa, se houver, será distribuído trimestralmente aos cotistas, nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do mês de apuração. Os resultados do trimestre em apuração levam em conta os rendimentos auferidos pelo Fundo até o último dia útil do referido período.

Farão jus aos resultados do Fundo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada trimestre, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Custodiante.

Os resultados a serem distribuídos aos cotistas do Fundo poderão ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

**SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023*****(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo distribuiu rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 232 (R\$ 208 em 2023), conforme abaixo:

| <b>Rendimentos a distribuir</b>                                                  | <b>Exercício<br/>2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| (+) Receitas apuradas segundo o regime de competência                            | 1.007                     |
| (-) Despesas apuradas segundo o regime de competência                            | (589)                     |
| <b>(=) Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência</b> | <b>418</b>                |
| <b>Receitas - Regime de Caixa no exercício</b>                                   | <b>386</b>                |
| (+) Dividendos recebidos                                                         | 1                         |
| (+) Juros recebidos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI             | 385                       |
| <b>(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>           | <b>(571)</b>              |
| (-) Receitas com operações compromissadas                                        | (26)                      |
| (-) Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI                 | (570)                     |
| (-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa                                 | 26                        |
| (-) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários                                  | (1)                       |
| <b>(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>           | <b>4</b>                  |
| (+) Despesas de taxa de administração                                            | 1                         |
| (+) Despesas de taxa de performance                                              | (9)                       |
| (+) Despesas de taxa de gestão                                                   | 2                         |
| (+) Despesa de auditoria                                                         | (3)                       |
| (-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM                                        | -                         |
| (+) Despesas com anuidade B3                                                     | 5                         |
| (+) Despesas com consultoria                                                     | 8                         |
| <b>(=) Prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição</b>                   | <b>237</b>                |
| <b>Rendimentos a distribuir</b>                                                  | <b>232</b>                |
| Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior                          | 65                        |
| Total pago aos cotistas no exercício atual                                       | 167                       |
| <b>Total de rendimentos distribuídos</b>                                         | <b>232</b>                |
| Rendimentos remanescentes a pagar                                                | 65                        |
| <b>% Distribuído no exercício</b>                                                | <b>97,89%</b>             |

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

|                                                                        | 2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Resultado do exercício segundo o regime de competência                 | 827        |
| (-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa do FII | (582)      |
| (+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa do FII | (26)       |
| <b>(=) resultado ajustado para base para cálculo da distribuição</b>   | <b>219</b> |
| Percentual distribuídos                                                | 95%        |
| <b>Rendimentos distribuídos</b>                                        | <b>208</b> |
| Distribuição exercícios anteriores                                     | 73         |
| Distribuição extraordinário (i)                                        | -          |
| <b>Rendimentos pagos</b>                                               | <b>215</b> |
| Rendimentos pagos no exercício                                         | 142        |
| Rendimentos pagos do exercício anterior                                | 73         |
| <b>A pagar</b>                                                         | <b>66</b>  |

A distribuição de resultados realizada em 2024 conferiu aos cotistas o pagamento de 55,50% dos resultados do Fundo (25,14% em 2023), apurados pelo regime de caixa.

## 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do fundo.

## 17. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do mês:

- O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das cotas e a rentabilidade auferida no período.
- O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

ii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de cada semestre, a relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se



## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

iii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

- ✓ A conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
- ✓ As perspectivas da administração para o semestre seguinte;
- ✓ O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatórios a serem disponibilizados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, nos termos do Artigo 14 e Artigo 15 do Regulamento;

- Relação das obrigações contraídas no período;
- A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- A relação dos encargos debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

iv) Anualmente, até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações contábeis; (b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e no item iii anterior; e (c) o parecer do Auditor Independente.

v) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

vi) Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias corridos após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral.

vii) Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

viii) Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

ix) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, o acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo. A aquisição e a alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, não serão consideradas de qualquer forma fato relevante, dado que este é o próprio objeto do Fundo.

A publicação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e permanecer disponível aos cotistas em sua sede.

As informações referidas nos itens vi, vii e viii serão enviadas pelo Administrador aos cotistas via correio eletrônico.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, em sua sede, conforme indicado no Capítulo II do regulamento do Fundo, e no website: [www.singulare.com.br](http://www.singulare.com.br), respectivamente.

O Administrador deverá, ainda: (i) disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no item anterior; (ii) enviar à B3, onde as cotas do Fundo serão admitidas à negociação; e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- Edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de cotistas;
- Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;
- Fatos relevantes.

## 18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, 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, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

CNPJ:62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

#### 19. Deliberações em assembleia

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve deliberações em assembleia que requeressem divulgação de nota explicativa.

#### 20. 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.

##### Lei nº 14.754

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

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

#### 21. Eventos subsequentes

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

Robson Roble

Controlador Geral - SP250.475/10-00

Daniel Doll Lemos

Diretor responsável



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7REQL-M6FCX-3HGEL-NJMUF

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 14:52 - Assinado eletronicamente

|                                              |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| Endereço IP                                  | Geolocalização            |
| 179.218.19.157                               | Não disponível            |
| Autenticação                                 | tat*****@mcsmarkup.com.br |
| Email verificado                             |                           |
| r2nIPC+1JHa4FRWqT61NFOMxhppb1zMqh+PfYWfpTAo= |                           |
| SHA-256                                      |                           |

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

<https://portal.wesign.com.br/validate/7REQL-M6FCX-3HGEL-NJMUF>

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

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