

**Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2021**

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitários das cotas)*

	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>		<u>499</u>	<u>1,41</u>
<b>Disponibilidades</b>		<u>499</u>	<u>1,41</u>
Singularare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (*)		499	1,41
<b>Não circulante</b>		<u>35.000</u>	<u>98,62</u>
<b>Investimento</b>			
Propriedade para investimento		<u>35.000</u>	<u>98,62</u>
Imóveis Acabados			
Imóvel Maresias		35.000	98,62
<b>Total do ativo</b>		<u>35.499</u>	<u>100,03</u>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Taxa de Administração		3	0,01
Taxa de Gestão		3	0,01
Taxa de Custódia e Auditoria		1	-
Outros valores a pagar		<u>4</u>	<u>0,01</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>11</u>	<u>0,03</u>
<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Cotas por classe</b>		<u>35.500</u>	<u>100,03</u>
Cotas integralizadas		35.500	100,03
<b>Resultado Líquido do período</b>		<u>(12)</u>	<u>(0,03)</u>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>35.488</u>	<u>100,00</u>
<b>Total passivo e patrimônio líquido</b>		<u>35.499</u>	<u>100,03</u>

(\*) Caixa e equivalentes de caixa

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**Demonstrações do resultado do período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das**  
**atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021**

*(Em milhares de reais)*

	<u>De 22.12.2021 a</u> <u>31.12.2021</u>
<b>Composição do resultado período</b>	
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(12)</b>
Despesas com Taxa de administração	(3)
Despesas com Taxa de gestão	(3)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(1)
Despesas com Taxa de fiscalização CVM	(1)
Outras Receitas e Despesas	(4)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>(12)</b>
Quantidade de cotas integralizadas	355.000,000000
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$	(0,033803)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 41.251.337/0001-59

**Administradora pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 62.285.390/0001-40

**Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido**

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

---

*(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Saldo em 22 de dezembro de 2021 (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Integraliza�o de cotas	35.500		35.500
Resultado líquido do período	-	(12)	(12)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>35.500</b>	<b>(12)</b>	<b>35.488</b>

(\*) Data de início das atividades do Fundo

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es financeiras

---

**Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 41.251.337/0001-59****(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -****Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto****Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais)*

	<u>De 22.12.2021</u> <u>a 31.12.2021</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>	
<b>Resultado Líquido do período</b>	(12)
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b>	
Taxa de administração não liquidada	3
Taxa de gestão não liquidada	3
Taxa de custódia e auditoria não liquidada	1
Outros valores a pagar não liquidados	4
<b>Resultado Ajustado</b>	<u>(1)</u>
Diminuição/(Aumento) Compra de imóveis acabados	<u>(35.000)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(35.001)</b>
Recebimento líquido pela emissão de cotas	<u>35.500</u>
<b>Caixa Líquido Gerado nas Atividades de Financiamento</b>	<b>35.500</b>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><u>499</u></u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do período	499
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><u>499</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

### **1 Contexto Operacional**

O Maresias Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, Foi constituído em 17 de fevereiro de 2011 e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2021.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação aplicável, que sejam entidades da administração pública direta ou indireta, de qualquer esfera do Governo.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, 10 SP - 25862494v2 mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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 contábeis**

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

Na elaboração dessas demonstrações 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 poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2022.

### **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.

## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

### **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.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento e títulos públicos com liquidez imediata.

### **3.3 Instrumentos financeiros**

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

#### **i. Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **Data de reconhecimento**

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

##### **Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

##### **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

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

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
  - (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
  - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### **Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

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

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

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

#### **Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

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

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

##### **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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

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

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

### **Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

### **Provisão para perdas por redução do valor de recuperação**

A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

### **Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

### **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

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

## **3.4 Ativos Financeiros Imobiliários**

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

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

## **3.5 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas



## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

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

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

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

### **3.6 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.

### **3.7 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.

### **3.8 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.

## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

### **4 Ativos de natureza imobiliária**

Os recursos do Fundo são aplicados na alienação dos ativos imobiliários destinados para venda, pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições de pagamento, atuando, nos termos previstos no regulamento, de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros, com vistas a obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos cotistas, preferencialmente a título de amortização de cotas.

Em 07 de fevereiro de 2020 foi aprovada a primeira integralização de 81 ativos imobiliários do Fundo, cuja integralização foi composta por 80 imóveis, pois um deles não foi integralizado, no montante de R\$ 87.598 precificados conforme valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor, através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente.

### **5 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não pode 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.

No período de 10 de dezembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### **6 Principais fatores de riscos**

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

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

#### **Riscos Macroeconômicos**

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos.** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) taxas de câmbio; (ii) inflação; (iii) taxas de juros; (iv) política fiscal; e (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil e/ou os mercados internacionais.

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

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

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

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

**Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas 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 e alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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, arrendatários, etc. dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos ativos e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

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

## **Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

**Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Operador Imobiliário tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### **Riscos Relativos ao Setor Imobiliário**

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

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

- (i) a conjuntura macroeconômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- (ii) as empresas podem ser impedidas de corrigir monetariamente seus futuros contratos de acordo com os índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que pode tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- (iii) o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- (iv) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, uma vez que tal evento poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- (v) as empresas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certa região;
- (vi) as empresas correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- (vii) oportunidades de incorporação podem ser restringidas pela legislação ou regulamentação Federal, Estadual ou Municipal;
- (viii) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas, ou a rescisão dos contratos de venda; e
- (ix) escassez de terrenos com preços que justifiquem os retornos esperados pelo Fundo.

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

**Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades).** Tendo em vista que a política de investimentos do Fundo permite ao Fundo constituir parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos Imobiliários, e que, dependendo da forma de estruturação dessa parceria, o Fundo e o incorporador imobiliário

## **Mareias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

poderão ajustar que o pagamento, ao Fundo, do preço de aquisição do Ativo Imobiliário (terreno) será realizado por meio de permuta, na qual o incorporador transferirá ao patrimônio do Fundo determinadas unidades autônomas da futura edificação, é possível que, em caso de não finalização das obras do empreendimento imobiliário pelo incorporador, as unidades prometidas poderão não ser transferidas ao patrimônio do Fundo. Este cenário de inadimplência poderá acarretar prejuízos diretos ao patrimônio do Fundo, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

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

**Risco de Sinistro dos Ativos Imobiliários.** Os Ativos Imobiliários só serão segurados se houver aprovação do Comitê De Investimentos, de modo que, em caso de sinistro, o Ativo Imobiliário envolvido pode não estar seguro, acarretando perdas ao Fundo. Adicionalmente, caso segurado o Ativo Imobiliário, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Poderá ocorrer também a negativa de cobertura securitária caso seja verificada alguma excludente de cobertura, por fato alheio ao controle do Administrador. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar os danos sofridos, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer um dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Também é possível que seja negada cobertura securitária a determinados Ativos Imobiliários, a critério da companhia seguradora, dependendo das características de determinados Ativos Imobiliários.

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

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

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

liquidez do ativo, rendimento do Fundo e valor de negociação das Cotas do Fundo.

**Risco de Despesas Extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários, conforme aplicável. 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), ações possessórias, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, ou ocupantes dos Ativos Imobiliários tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

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

Ainda que os Ativos Imobiliários que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim a perda de substância econômica de Ativos Imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes problemas. Ainda, as operações dos eventuais locatários dos Ativos Imobiliários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Ativos Imobiliários perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários poderá estar sujeito a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

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

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

**Risco de existência de dívidas propter rem anteriores à transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio público.** Considerando que o objetivo do Fundo é o investimento nos Ativos Imobiliários de propriedade do Estado de São Paulo ou de outras entidades de sua administração direta ou indireta, poderão recair sobre os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio do Fundo obrigações e dívidas de caráter propter rem, que tenham sido constituídas anteriormente à transferência dos imóveis ao patrimônio público. Nesta hipótese, tais obrigações/dívidas em razão

**Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

de seu caráter propter rem, poderão passar a ser de responsabilidade do Fundo após a conferência dos Ativos Imobiliários ao seu patrimônio, podendo acarretar em (a) ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários; (b) eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas hipóteses podem afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. A existência de obrigações/dívidas de caráter propter rem também poderá implicar em desembolso financeiro por parte do Fundo para saldar as dívidas e/ou abatimento do valor de venda dos Ativos Imobiliários, na hipótese de sua alienação.

**Risco de ocupação dos Ativos Imobiliários.** A política de investimentos do Fundo não restringe a possibilidade de conferência ao patrimônio do Fundo de Ativos Imobiliários que estejam ocupados por terceiros (por exemplo, locatários, arrendatários ou mesmo ocupantes sem justo título ou boa fé). Essa hipótese poderá impactar negativamente o procedimento de alienação desses Ativos Imobiliários, em razão de eventuais direitos conferidos aos ocupantes destes Ativos Imobiliários, dependendo das circunstâncias de cada caso, tais como, direito de preferência do locatário na aquisição do Ativo Imobiliário, e a necessidade de observância do prazo locatício pelo futuro adquirente do Ativo Imobiliário. Nos contratos que transfiram a posse dos Ativos Imobiliários a terceiros também poderão estar previstos o pagamento de indenização aos ocupantes dos Ativos Imobiliários, em caso de alienação destes ativos e rescisão antecipada dos contratos a eles vinculados. Também é possível que o Fundo incorra em despesas para a propositura de ações judiciais visando à reintegração na posse dos Ativos Imobiliários previamente à sua alienação. Estas hipóteses podem tornar o processo de venda dos Ativos Imobiliários mais moroso e difícil, tornando os ativos da carteira do Fundo menos líquidos, influenciando diretamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.



## **Mareσίας Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que podem afetar negativamente os Ativos Imobiliários e gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **Riscos Relacionados à Liquidez**

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

**Riscos de Liquidez e Desvalorização dos Ativos Imobiliários.** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e/ou o Operador Imobiliário não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos Ativos Imobiliários e de seus frutos, impactando negativamente o valor das Cotas do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo de realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Ativos Imobiliários com características semelhantes aos Ativos Imobiliários que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, à redução da oferta de financiamento imobiliário no mercado brasileiro e à redução do interesse de potenciais adquirentes e/ou potenciais ocupantes dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo. Além disso, fatores como: (i) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Ativos Imobiliários, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, também poderão implicar na desvalorização dos Ativos Imobiliários, impactando na distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas.

## **Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

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

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

### **Outros Riscos**

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

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

## **Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

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

**Riscos Tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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

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

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

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

## **Mareias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

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

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

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

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

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

## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

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

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

## **7 Patrimônio Líquido**

O patrimônio do Fundo será constituído, 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.

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.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

### **7.2 Emissão, resgate e amortização de cotas**

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

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

## **Mareσίας Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

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

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Patrimônio Mínimo Inicial”), sob a égide da Instrução CVM 476.

As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital (“Chamadas de Capital”), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pelo Fundo até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma das normas vigente, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e os Consultores Imobiliários ou Gestor.

## **8 Remuneração da administração**

O Fundo pagará pela prestação de serviços de administração, escrituração, gestão, distribuição e consultoria imobiliária uma remuneração calculada conforme percentuais descritos abaixo (Taxa de Administração) a) Taxa devida ao Administrador: 0,15 % (quinze décimos percentuais) com mínimo de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo valor positivo do IGP-M; b) Taxa de gestão: 0,34 % (trinta e quatro décimos percentuais); c) Taxa devida à Consultoria Veritas: 0,34 % (trinta e quatro décimos percentuais); e d) Taxa devida à Consultoria Perpetuo: 0,67 % (sessenta e sete décimos percentuais)

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, Consultores Imobiliários ou Gestor, conforme o caso, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

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

## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

No período de 10 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 foi debitado o montante de R\$ 3 a título de taxa de administração, R\$ 3 a título de taxa de gestão e R\$ 1 título de taxa de custódia.

### **9 Prestadores de serviços**

Os serviços são prestados:

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

### **10 Custódia dos títulos em carteira**

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob a responsabilidade do Custodiante.

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 e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

### **11 Partes relacionadas**

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no período de 10 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

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:

Saldos das transações com o custodiante:

**Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2021</b>	
	<b>Ativo</b>	<b>Resultado</b>
Disponibilidades	499	-

  

<b>Descrição</b>	<b>Passivo</b>	<b>Resultado</b>
	Taxa de Administração	(3)
Taxa de Custódia	(1)	(1)
Taxa de Gestão	(3)	(3)



## Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001- 40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

(Valores expressos em milhares de reais)

### 12 Principais encargos debitados ao Fundo

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

<u>Encargos</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% do PL médio</u>
Taxa de administração	3	0,01%
Taxa de gestão	3	0,01%
Taxa de custódia	1	0,00%
Taxa de fiscalização – CVM	1	0,00%
Outras despesas	4	0,00%
<b>Total:</b>		<b>0,02%</b>

### 13 Rentabilidade

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

<u>Data</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade Acumulada</u>
22/12/2021(*)	26.500	100,000000	-
31/12/2021	35.494	99,965895	0,03

(\*) Data de início das atividades

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

### 14 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, conforme a prioridade das classes de Cotas previstas no Regulamento, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

As distribuições aqui previstas terão periodicidade mensal, devendo ocorrer sempre em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação de amortização ou de rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação, conforme deliberação tomada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador e aprovada pelo Comitê de Investimentos, nos termos do inciso XIII do Artigo 26 do Regulamento.

Farão jus aos rendimentos do Fundo os titulares de Cotas devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, sempre observada a prioridade de distribuição prevista no Regulamento, se for o caso, para cada classe de Cotas.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Imobiliários, incluindo o valor recebido pela locação, arrendamento, quaisquer receitas ou alienação dos Ativos Imobiliários; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva De Contingência, conforme abaixo definido e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, incluindo o Caixa Mínimo e os recursos

## **Mareσίας Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

necessários à sua recomposição.

A necessidade de recomposição do Caixa Mínimo será avaliada mensalmente pelo Administrador e levará em conta o histórico e o prognóstico de despesas para o período subsequente de 12 (doze) meses.

Caso o valor necessário à recomposição do Caixa Mínimo seja superior ao valor máximo cuja retenção possa ser feita pelo Fundo, o Administrador poderá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar expressamente no sentido de não distribuição dos resultados, para a recomposição do Caixa Mínimo.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários. Os recursos da Reserva De Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação integrarão a Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo deverá amortizar parcialmente as Cotas, de acordo com a prioridade das classes prevista no Regulamento.

A amortização parcial das Cotas implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado. Após a amortização total das Cotas, tais Cotas serão canceladas. A amortização será linear para determinada classe de Cotas.

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

Por ocasião da amortização das Cotas, os Cotistas beneficiados com a amortização deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

No período de 10 de dezembro a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não distribuiu rendimentos.

## **15 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.

**Maresias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

**16 Legislação tributária**

**a. Fundo**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

**b. Cotista**

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

**c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

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

## **Marelias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

### **17 Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados (xxx) 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.

### **19 Demandas judiciais**

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

### **20 Outros assuntos**

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de

**Mareasias Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 41.251.337/0001-59**

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

**CNPJ: 62.285.390/0001- 40)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

**Período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.**

**(Valores expressos em milhares de reais)**

divulgação das Demonstrações Contábeis, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. A alta volatilidade observada no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem portanto ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis.

## **21 Eventos subsequentes**

Até a data de emissão das demonstrações contábeis não ocorreram eventos subsequentes.

\* \* \*

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

**Diretor responsável:**  
Daniel Doll Lemos