

CF3 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 41.325.993/0001-59
(Administrado pela Singulare Corretora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

**Demonstrações financeiras para o
período de 15 de agosto de 2022
(data de início das atividades) a 31 de
dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de agosto de 2022 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de agosto de 2022 a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor realizável líquido dos estoques de imóveis destinados a venda (Nota explicativa nº 3.6.a e 5.1)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía ativos classificados como imóveis destinados a venda no montante de R\$ 22.252 mil, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes ou por preços de imóveis recém adquiridos. Devido a relevância dos saldos desses ativos, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Análise do contrato de compra e venda, bem como as respectivas liquidações financeiras das transações; • Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis com base nas informações das aquisições realizadas no período; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 15 de agosto de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Bruno Akamine Silva

Contador CRC SP295100/O-0

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022

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

	31.12.2022	% sobre patrimônio líquido
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	5.289	19,78
Disponibilidades	3	0,01
Banco conta movimento	2	0,01
Banco Bradesco S.A.	1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	71	0,27
Letras do Tesouro Nacional - LTN	71	0,27
Cotas de fundos de investimentos	5.215	19,50
Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa	5.215	19,50
Outros créditos	6	0,02
Outras receitas	6	0,02
Não circulante	22.252	83,19
Investimento		
Estoque	22.252	83,19
Imóveis para venda em construção	22.252	83,19
Total do ativo	27.547	102,99
Passivo		
Circulante		
Taxa de Administração	14	0,05
Taxa de Gestão	125	0,47
Taxas de Custódia e Auditoria	48	0,18
Outros valores a pagar	1	-
Passivo não circulante		
Recebimento antecipado de venda dos imóveis	612	2,29
Total do passivo	800	2,99
Patrimônio líquido		
Cotas integralizadas	27.380	102,37
Custos na integralização de cotas	(67)	(0,25)
Lucros/(prejuízos) acumulados	(566)	(2,12)
Total do patrimônio líquido	26.747	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	27.547	102,99

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 41.325.993/0001-59****(Administrado pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -****Demonstração do Resultado****Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

	Período de 15/08/2022 a 31/12/2022
Composição do resultado período	
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	226
Rendas de aplicações	226
Cotas de fundos de investimento	10
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	10
Resultado Líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	236
Demais receitas	28
Outras receitas diversas	28
Demais despesas	(830)
Taxa de Auditoria e Custódia	(54)
Taxa de administração	(61)
Taxa de gestão	(422)
Despesa com consultoria jurídica	(125)
Outras despesas diversas	(168)
Resultado do período	(566)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas subordinada	27.380,000000
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$	(20,672023)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido

Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (prejuízos) acumulados	Saldo final
Saldo em 15 de agosto de 2022	-	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	27.380	-	-	27.380
Gastos com colocação de cotas	-	(67)	-	(67)
Resultado líquido do exercício	-	-	(566)	(566)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	27.380	(67)	(566)	26.747

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

Demonstração do fluxo de caixa - método direto do período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Laudo de avaliação	(10)
Rendimento de cotas de fundos de investimentos	10
Rendimento de operações compromissadas	226
Pagamento de taxa de administração	(48)
Pagamento de taxa de gestão	(297)
Pagamento de despesas de custódia	(5)
Pagamento de despesas tributárias	(48)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(124)
Pagamento de despesas de distribuição	(2)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(1)
Demais pagamentos e recebimentos	(85)
Caixa líquido das atividades operacionais	(384)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Recebimento antecipado de venda dos imóveis	612
Aquisição de imóveis em construção	(22.154)
Custos de imóveis em construção	(98)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(21.640)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	27.380
Custo de Oferta	(67)
Caixa líquido das atividades de financiamento	27.313
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.289
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.289
Disponibilidades	3
Cotas de Fundos de Investimentos 555	5.215
Aplicações em Operações Compromissadas	71

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

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

O CF3 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 anos, sendo até 3 anos de período de investimento e até 2 anos subsequentes de período de desinvestimento, podendo ser prorrogado o período de desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em 1 ano a exclusivo critério do gestor e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. O Fundo foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 15 de agosto de 2022.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente por meio de investimentos nos ativos imobiliários. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (a) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos, (b) exploração, usufruto de rendimentos, locação de ativos imobiliários e outros ativos e (c) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

pela Administração em 31 de março de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

Descrição	31/12/2022
Disponibilidades	3
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	71
Cotas de fundos de investimentos	5.215
Total	5.289

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.5 Instrumentos financeiros

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

do balanço patrimonial:

- 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 de natureza não imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

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.

(a) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

3.6 Ativos financeiros imobiliários

a) Estoque

Imóveis destinados para venda em contrução são mensurados por meio do menor valor entre o valor de custo de aquisição e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da instrução normativa da CVM 516/11.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro por cota

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

3.9 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).

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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.

3.10 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

• Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Aplicações interfinanceiras de liquidez	31/12/2022		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	
Letra do Tesouro Nacional - LTN	71	226	Até 30 dias
Total	71	226	

• Cotas de fundos de investimentos

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

Nome do Fundo	CNPJ	31/12/2022		
		Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Bradesco Corporate FIC FI RF REF DI Federal Extra	05.629.904/0001-02	6,614091	788.414,189863	5.215
Total			788.414,189863	5.215

No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 10 e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Estoque

5.1. Imóveis para venda em construção

Movimentação do período

IN 516	Descrição	Aquisição Imóveis estoque	Custo decorridos da aquisição	31/12/2022 Imóveis em estoque
IVC	Rua Martinho Lutero 99	12.672	42	12.714
IVC	Rua João Huss 520	9.482	56	9.538
Total:		22.154	98	22.252

IVC – Imóveis para venda em construção

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Descrição dos imóveis:

Rua Martinho Lutero 99

Em 14 de abril de 2022, o Fundo firmou instrumento particular de promessa de compra e venda da fração ideal do solo e contrato de construção de unidade imobiliária com a Janet Empreendimentos Imobiliários S.A., Venderora, pelo montante total de R\$ 13.215. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 12.672.

O Imóvel possui as seguintes características e confrontações: "Lote nº 36-C, com área de 4.368,48 m², da subdivisão da Fazenda Palhano, desta cidade, com as seguintes divisas: "Principiando em um marco na divisa do alinhamento predial da Rua Shigueyasu Ymagawa e Lote nº 35, deste ponto segue-se rumo NW 05°39'43" SE medindo 52,699 metros, confrontando-se com o Lote nº 35, até outro marco na divisa entre o Lote nº 35 e Lote 36-B no rumo NW 6°30'00"SE medindo-se 57,32 metros, daí segue no rumo NW 6°30'11" SE medindo-se 37,67 metros confrontando-se com a Rua Martinho Lutero, segue em curva de radio 6,00 metros e distância de 9,49 metros, deste ponto segue confrontando-se com a Rua Shigueyasu Ymagawa no rumo SW 82°51'16"NE e distância de 86,566 metros, onde vai ter o ponto de partida da descrição"; matriculado sob o nº 80.137 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Londrina (PR), Indicação Fiscal nº 0602005310332.0001.

O valor total devido pelo Fundo a título de aquisição do imóvel foi segregado em 6 parcelas, conforme apresentado no quadro resumo a seguir:

Unidade	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor em Reais	Parcela	Vencimento
2701	125,33 m ²	234,43 m ²	136 / 137	543.322,22		
503	125,33 m ²	221,00 m ²	80 / 81	543.315,82	R\$ 2.169.357,67	19/08/2022
504	124,43 m ²	219,73 m ²	102 / 103	539.403,80	1ª parcela	
601	125,33 m ²	221,00 m ²	92 / 93	543.315,82		
603	125,33 m ²	221,00 m ²	96 / 97	543.315,82		
604	124,43 m ²	219,73 m ²	98 / 99	539.403,80	R\$ 2.704.843,05	05/09/2022
802	124,43 m ²	219,73 m ²	110 / 111	539.403,80	2ª parcela	
404	124,43 m ²	219,73 m ²	122 / 123	539.403,80		
1001	125,33 m ²	234,43 m ²	88 / 89	543.315,82		

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

1003	125,33 m ²	221,00 m ²	25 / 26	543.315,82		
1203	125,33 m ²	221,00 m ²	54 / 55	543.315,82	R\$ 2.708.771,87	05/10/2022
1301	125,33 m ²	221,00 m ²	03/04.	543.315,82	3ª parcela	
1804	124,43 m ²	219,73 m ²	38 / 39	539.420,60		
1704	124,43 m ²	219,73 m ²	40/41	539.403,80		
1701	125,33 m ²	221,00 m ²	84 / 85	543.315,82		
2004	124,43 m ²	219,73 m ²	230 / 231	539.403,80	R\$ 2.704.843,05	04/11/2022
2404	124,43 m ²	219,73 m ²	202 / 207	539.403,80	4ª parcela	
2502	124,43 m ²	219,73 m ²	192 / 193	539.403,80		
2503	125,33 m ²	221,00 m ²	126 / 127	543.315,82		
2504	124,43 m ²	219,73 m ²	194 / 195	539.403,80		
2604	124,43 m ²	219,73 m ²	190 / 191	539.403,80	R\$ 2.383.795,89	05/12/2022
302	176,60 m ²	271,91 m ²	34 / 35	765.584,49	5ª parcela	
2702	124,43 m ²	219,73 m ²	178 / 179	539.403,80		
2703	125,33 m ²	221,00 m ²	134 / 135	543.315,82	R\$ 543.315,82	05/01/2023
					6ª parcela	
TOTAL	3.048,39 m²	5.366,53 m²		13.214.927,31	R\$13.214.927,31	

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo liquidou o representante até a 5ª parcela conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 12.672. A parcela subsequente no montante de R\$ 543, será liquidada em 2023.

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 42.

Rua João Huss 520

Em 18 de agosto de 2022, o Fundo firmou instrumento particular de promessa de compra e venda da fração ideal do solo e contrato de construção de unidade imobiliária com a Roslyn Empreendimentos Imobiliários S.A., Venderora, pelo montante total de R\$ 10.233, Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 9.482..

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

O Imóvel possui as seguintes características e confrontações: “Lote nº 6A-1B-1, com área de 3.057,24 m², situado no Parque San Pablo, desta cidade, com as seguintes divisas: “Ao Norte com o lote 6A-1B- 2 no rumo SW 89°19'04” NE - 52,86 metros; ao Leste com o lote 6 A-2, no rumo NW 3° 30” SE - 61,27 metros; ao Sul com a Rua João Huss, no rumo SE 86°42’ NW - 30,62 metros e ainda em desenvolvimento de curva de 19,45 metros e raio de 228,32 metros; ao Oeste com o lote 8, no rumo SE 6°30’ NW - 58,91 metros”; matriculado sob o nº 60.110 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Londrina (PR), Indicação Fiscal nº 0602012921200-0001.

O valor total devido pelo Fundo a título de aquisição do imóvel foi segregado em 6 parcelas, conforme apresentado no quadro resumo a seguir:

Unidade	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor	Parcela	Vencimento
301	48,49 m ²	74,60 m ²	3	172.676,12	R\$ 1.341.667,48 1ª parcela	19/08/2022
305	73,96 m ²	112,75 m ²	4	263.376,49		
308	71,13 m ²	97,24 m ²	6	253.298,67		
408	48,49 m ²	74,60 m ²	7	172.676,12		
503	51,11 m ²	77,54 m ²	8	182.006,12		
504	41,79 m ²	65,72 m ²	9	148.816,98		
506	41,79 m ²	65,72 m ²	10	148.816,98		
505	73,96 m ²	112,75 m ²	11	263.376,49	R\$ 1.911.687,43 2ª parcela	05/09/2022
1.905	73,96 m ²	112,75 m ²	108	263.376,49		
605	73,96 m ²	112,75 m ²	13	263.376,49		
607	51,11 m ²	77,54 m ²	14	182.006,12		
804	41,79 m ²	65,72 m ²	15	148.816,98		
805	73,96 m ²	112,75 m ²	16	263.376,49		
807	51,11 m ²	77,54 m ²	17	182.006,12		
809	48,49 m ²	74,60 m ²	18	172.676,12		
1.001	48,49 m ²	74,60 m ²	22	172.676,12		
1.002	48,49 m ²	74,60 m ²	23	172.676,12	R\$ 2.482.170,31 3ª parcela	05/10/2022
507	51,11 m ²	77,54 m ²	12	182.006,12		
1.403	51,11 m ²	77,54 m ²	27	182.006,12		
1.409	48,49 m ²	74,60 m ²	28	172.676,12		
1.501	48,49 m ²	74,60 m ²	29	172.676,12		
1.503	51,11 m ²	77,54 m ²	30	182.006,12		
1.505	73,96 m ²	112,75 m ²	31	263.376,49		
1.507	51,11 m ²	77,54 m ²	32	182.006,12		
1.602	48,49 m ²	74,60 m ²	35	172.676,12		
1.603	51,11 m ²	77,54 m ²	36	182.006,12		
1.605	73,96 m ²	112,75 m ²	37	263.376,49		
1.607	51,11 m ²	77,54 m ²	38	182.006,12		
1.608	48,49 m ²	74,60 m ²	39	172.676,12		
1.701	48,49 m ²	74,60 m ²	42	172.676,12		
1.801	48,49 m ²	74,60 m ²	98	172.676,12		
1.803	51,11 m ²	77,54 m ²	99	182.006,12		
1.805	73,96 m ²	112,75 m ²	100	263.376,49		

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

1.807	51,11 m ²	77,54 m ²	101	182.006,12	R\$ 2.018.127,71	04/11/2022
1.809	48,49 m ²	74,60 m ²	102	172.676,12	4ª parcela	
1.901	48,49 m ²	74,60 m ²	103	172.676,12		
1.902	48,49 m ²	74,60 m ²	114	172.676,12		
1.903	51,11 m ²	77,54 m ²	105	182.006,12		
1.909	48,49 m ²	74,60 m ²	109	172.676,12		
1.908	48,49 m ²	74,60 m ²	107	172.676,12		
1.402	48,49 m ²	74,60 m ²	24	172.676,12		
1.904	41,79 m ²	65,72 m ²	106	148.816,98		
2.001	48,49 m ²	74,60 m ²	112	172.676,12		
2.002	48,49 m ²	74,60 m ²	113	172.676,12	R\$ 1.728.256,88	05/12/2022
2.004	41,79 m ²	65,72 m ²	116	148.816,98	5ª parcela	
2.204	76,30 m ²	119,98 m ²	118	271.709,39		
2.006	41,79 m ²	65,72 m ²	119	148.816,98		
2.009	48,49 m ²	74,60 m ²	120	172.676,12		
2.202	89,69 m ²	137,73 m ²	121	319.392,07		
2.106	41,79 m ²	65,72 m ²	122	148.816,98		
2.005	73,96 m ²	112,75 m ²	123	263.376,49	R\$ 751.313,85	05/01/2023
2.207	95,23 m ²	144,09 m ²	124	339.120,38	6ª parcela	
TOTAL	2.873,64 m ²	4.396,31 m ²		10.233.223,62	R\$ 10.233.223,62	

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo liquidou o representante até a 5ª parcela conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 9.482. A parcela subsequente no montante de R\$ 751, será liquidada em 2023.

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 56.

A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes ou por preços de imóveis recém adquiridos.

Em 31 de dezembro de 2022 a Administração entende que, por se tratar de aquisições próximas a data de encerramento do exercício, os valores de custo de aquisição refletem a melhor estimativa de valor recuperável líquido dos imóveis presentes na carteira do Fundo.

6. Principais fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (a) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (b) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (c) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FII's representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e/ou para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas quotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, observado o limite de concentração estabelecido neste Regulamento. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (a) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (b) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (c) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos FIIs é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FIIs são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários:

Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em determinadas regiões, pela demanda por locações dos imóveis e pelo grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo possam ser frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos Cotistas podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, lajes corporativas e terrenos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de Fraude e Evicção: A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros Riscos:

Risco Operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

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.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio do Fundo está composto por 27.380,00 cotas, com valor unitário de R\$ 976,886268 totalizando R\$ 26.747.

7.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

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

No âmbito da Primeira Oferta de Cotas, serão emitidas no mínimo 50.000 cotas e no máximo 500.000 cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000 e o montante máximo de R\$ 500.000. As Cotas eventualmente não subscritas no âmbito da Primeira Oferta serão canceladas pelo Administrador, desde que observado o montante mínimo acima.

No âmbito da Primeira Oferta de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será de R\$ 1.000,00 por cota.

No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 27.380,000000 cotas no montante de R\$ 27.380.

O Fundo poderá realizar amortizações de Cotas somente durante o Período de Desinvestimento, sendo que durante tal Período de Desinvestimento poderão ocorrer até 6 (seis) amortizações durante cada exercício social. As amortizações deverão ser recomendadas pelo Gestor e aprovadas pelo Administrador. O pagamento das amortizações das Cotas do Fundo deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira do Fundo.

Não é permitido o resgate das Cotas por se tratar de um fundo fechado.

No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não houve resgates ou amortizações de cotas.

8. Negociação das cotas

Depois de as cotas estarem subscritas e integralizadas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3, observadas as eventuais restrições à negociação decorrentes da modalidade de oferta pública de distribuição das cotas que tenham sido realizadas.

O Fundo possui cotas registradas para negociação na B3 sob o código CFII11, contudo não houve negociação de cotas durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022.

9. Remuneração da administração

Pela administração, gestão, custódia e escrituração de Cotas e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo pagará, conforme definido em regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração ("Taxa de Administração"). A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

Durante o período de investimento do Fundo, o somatório dos seguintes valores:

a) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o capital comprometido; e

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

b) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelos cotistas no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, acrescido do valor da carteira, somado aos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

Durante o período de desinvestimento do Fundo, 2,00% (dois por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Será devida uma taxa de administração mínima mensal, no valor de R\$ 15, somente caso os percentuais indicados acima resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima, acrescido de R\$ 5 a ser destinado ao escriturador e R\$ 1,2 a ser destinado ao banco liquidante do Fundo, caso seja necessária a sua contratação. Esta regra não será aplicável no período pré-operacional do Fundo, sendo pré-operacional o período compreendido entre o registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a data da 1ª integralização de cotas. O valor da taxa de administração mínima mensal será reajustado anualmente, de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - no período.

A taxa de administração será assim dividida entre os prestadores de serviços do Fundo:

I. Pelos serviços de administração e custódia, o Administrador fará jus à remuneração de 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano sob o Patrimônio Líquido do Fundo descontada da taxa de administração prevista no item I do Art. 7º do regulamento durante o período de investimento e no item II do Art. 7º do regulamento durante o período de desinvestimento. Para fins do cálculo da remuneração do Administrador prevista nesta alínea, sua remuneração mínima mensal será no valor de R\$ 15, somente caso os percentuais indicados nesta alínea resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima ora estabelecida, devendo ser ela descontada daquela prevista acima;

II. Pelos serviços de escrituração de cotas, o Administrador fará jus à remuneração fixa mensal no valor de R\$ 5 descontada da taxa de administração prevista no item I do Art. 7º do regulamento durante o período de investimento e no item II do Art. 7º durante o período de desinvestimento.

III. Pelos serviços de banco liquidante, caso seja necessária a sua contratação, haverá uma remuneração fixa mensal no valor de R\$ 1,2 descontada da taxa de administração prevista no item I do Art. 7º do regulamento durante o período de investimento e no item II do Art. 7º durante o período de desinvestimento;

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

IV. Pelos serviços de gestão, o Gestor fará jus à remuneração excedente da taxa de administração prevista, quando subtraídos os valores estabelecidos nas alíneas I, II e III acima.

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração devida somente ao Gestor ("Taxa de Performance"). A taxa de performance será apurada e calculada, nos termos do parágrafo abaixo, individualmente em relação a cada cotista, e corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder a variação de 100% (cem por cento) do IPCA + 5% (cinco por cento) do período, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e o pagamento da taxa de performance será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (i) liquidação do Fundo; (ii) término do prazo de duração do Fundo ou da prorrogação aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas; e/ou (iii) substituição ou destituição do Gestor, observado o disposto no parágrafo 4 do Art. 8 do regulamento. A taxa de performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos imobiliários aos cotistas. A taxa de performance deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor no prazo máximo de 10 dias úteis após a ocorrência de qualquer das hipóteses supracitadas.

No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foi apropriado o montante de R\$ 61 a título de taxa de administração, R\$ 422 a título de taxa de gestão e R\$ 7 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Gestão:	Catuaí Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Distribuição de cotas:	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

11. Custódia dos títulos em carteira

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

Os títulos públicos que são lastro das operações compromissadas estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

12. Partes relacionadas

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

Descrição	Parte Relacionada	31/12/2022	
		Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	2	

Descrição	Parte Relacionada	31/12/2022	
		Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(14)	(61)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(2)	(7)
Taxa de Gestão	Catuaí Gestora	(125)	(422)

13. Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	31/12/2022	% do PL médio
Taxa de administração	(61)	(0,32)
Taxa de gestão	(422)	(2,23)
Taxa de custódia e auditoria	(54)	(0,29)
Despesas de consultoria	(125)	(0,66)
Outras despesas	(168)	(0,89)
Total:	(830)	(4,39)

Patrimônio líquido - Médio	18.917
-----------------------------------	---------------

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é negativa de 2,07%.

15. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, e conforme orientação do Gestor, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida com base nas disponibilidades de caixa existentes, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira oferta do Fundo.

Os pagamentos da amortização e dos rendimentos do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022
(=) Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	(382)
(=) Base de cálculo	(382)
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	-

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não distribuiu rendimentos para seus cotistas.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

16. 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 Fundos.Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão) na rede mundial de computadores.

17. 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.

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

-
- 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 à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Deliberações em assembleia

Durante o período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não houve deliberações em assembleia.

20. Demandas judiciais

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

21. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.325.993/0001-59

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

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

Diretor responsável:
Daniel Doll Lemos
