

www.pwc.com.br

CF3 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 41.325.993/0001-59)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações dos resultados, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

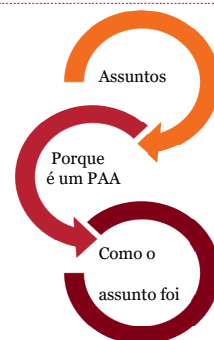
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e o seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.





CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico – SPE (notas 3.5 e 6)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantinha investimentos em sociedades de propósito específico – SPE no montante de R\$ 43.225 mil, representando assim 42,49% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas. Conforme apresentado na nota 6, o valor do custo de aquisição ainda não sofreu atualizações por equivalência patrimonial, uma vez que as investidas ainda não iniciaram suas operações. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) aplicação de procedimentos nas investidas como análise contratual de compra, avaliação das matrículas dos imóveis adquiridos, e procedimento de confirmação externa para a totalidade das disponibilidades; ii) análise da adequação do valor registrado do investimento, em conformidade com o custo de aquisição; e iii) avaliação da constituição das sociedades de propósito específico – SPE validando os percentuais de participação do Fundo nas investidas.

Consideramos que a mensuração desses investimentos está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração das propriedades para investimento (notas 3.8 e 8)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía aplicações em propriedades para investimento no montante de R\$ 27.556 mil, representando assim 27,09% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo aquisição e subsequentemente atualizados para o seu valor justo. Conforme apresentado na nota 8, a administração do Fundo considerou que o valor do custo de aquisição desses ativos é a melhor estimativa de valor, visto que a aquisição dos mesmos, junto a partes independentes, ocorreu em data próxima ao encerramento do exercício. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a) análise do contrato de compra e venda e matrícula dos imóveis, bem como as liquidações financeiras das transações, ocorridas em data próxima ao encerramento do exercício do Fundo.

Consideramos que a mensuração desses investimentos está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração das propriedades em estoques (notas 3.9 e 7) O Fundo possuía em 31 de dezembro de 2023, ativos classificados como propriedades em estoques no montante de R\$ 18.153 mil, representando assim 17,84% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses ativos são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido. A Administração do fundo avalia a existência de indicativos de redução do valor realizável líquido desses ativos de maneira regular por meio das transações recém ocorridas de compra e venda de ativos com as mesmas características. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) Análise do contrato de compra e venda e matrícula dos imóveis, bem como a liquidação financeira das transações de compra e venda; e ii) revisão dos critérios e principais premissas utilizadas pela administração do Fundo em relação ao valor realizável líquido dos imóveis com base nas informações das transações de compra e venda ocorridas no período. Consideramos que a mensuração das propriedades em estoques está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior de 15 de agosto de 2022 (data de início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

O exame das demonstrações financeiras relativas ao período de 15 de agosto de 2022 (data de início de atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 31 de março de 2023, sem modificações.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 de uma 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

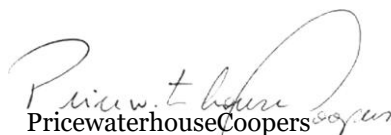
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Curitiba, 28 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

DocuSigned by
[John Ricardo, PwC]
Signed by: CARLOS ALEXANDRE PERES:1108140845
CPF: 1108140845
Signing Time: 28 de março de 2024 10:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 00001010229028
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil
Brasão

Carlos Alexandre Peres
Contador CRC 1SP198156/O-7

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. nº 41.325.993/0001-59

SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanço Patrimonial
em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Quantidade	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido		31.12.2022	% sobre patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa			17.689	17,39		5.289	19,77
Disponibilidades			9	0,01		3	0,01
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	4		9	0,01		2	0,01
Banco Bradesco S.A.			-	-		1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez			468	0,46		71	0,27
Títulos Públicos de operações compromissadas			468	0,46		71	0,27
Letras do Tesouro Nacional - LTN	4.1		468	0,46		71	0,27
Cotas de fundos de investimento			17.212	16,92		5.215	19,50
Cotas de fundos de investimento		1.076.184,906465	17.212	16,92	788.414,189863	5.215	19,50
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	4.2	1.076.184,906465	17.212	16,92	788.414,189863	5.215	19,50
Títulos de Renda Variável		357.400,000000	5.207	5,12	-	-	-
Ações de Companhias Abertas	5	357.400,000000	5.207	5,12	-	-	-
Outros créditos			6	0,01		6	0,02
Outros valores a receber			6	0,01		6	0,02
Ajuste De Compensacao De Cota			-	-		2	0,01
Dividendos			2	-		-	-
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM			3	-		-	-
Diferimento Taxa Anbid			-	-		1	-
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3			1	-		3	0,01
Não Circulante							
Investimento			88.934	87,42		22.252	83,20
Propriedades para Investimento			27.556	27,09		-	-
Imóveis disponíveis para renda acabados	8		27.556	27,09		-	-
Investimentos em Sociedades de Propósito Específico		43.225.000,000000	43.225	42,49	-	-	-
Investimentos em Sociedades de Propósito Específico	6	43.225.000,000000	43.225	42,49	-	-	-
Propriedades em Estoque			18.153	17,84		22.252	83,20
Imóveis disponíveis para venda acabados	7		18.153	17,84		-	-
Imóveis disponíveis para venda em construção			-	-		22.252	83,20
Total do Ativo			111.836	109,93		27.546	102,99
Passivo							
Circulante							
Outras Despesas Administrativas			314	0,31		187	0,70
Taxa de Administração	9		13	0,01		14	0,05
Taxa de Gestão	9		194	0,19		125	0,47
Taxa de Custódia e Auditoria	9		56	0,06		48	0,18
Outros Valores a Pagar			51	0,05		1	-
Não Circulante							
Outros Valores a pagar			9.792	9,63		612	2,29
Distribuição de rendimentos a cotistas - A liquidar	17		6.500	6,39		-	-
Valores a pagar - compra de ativos			3.292	3,24		612	2,29
Total do Passivo			10.106	9,93		800	2,99
Cotas por classe			93.497	91,91		27.313	102,12
Cotas integralizadas			100.634	98,92		27.380	102,37
(-) Custo na Integralização de Cotas			(71)	(0,07)		(67)	(0,25)
Distribuição de resultado no exercício			(6.500)	(6,39)		-	-
Lucro ou Prejuízo acumulado			(566)	(0,56)		-	-
Total do Patrimônio Líquido			101.730	100,00		26.747	100,00
Resultado Líquido do exercício			8.233	8,09		(566)	(2,12)
Total do patrimônio líquido			101.730	100,00		26.747	100,00
Total passivo e patrimônio líquido			111.836	109,93		27.546	102,99

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. nº 41.325.993/0001-59

SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstrações do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

	Nota	31.12.2023	De 15/08/2022 a 31/12/2022
Composição do resultado exercício			
Imóveis em Estoque			
Receitas de Venda de Imóveis		3.962	-
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		3.962	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com Ações de Companhias	5	4.496	-
Ajustes ao valor justo		671	-
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio		281	-
Lucro na venda de ações		3.544	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		8.458	-
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez		120	226
Rendas aplicações interfinanceiras	4.1	120	226
Cotas de fundos de investimento		1.778	10
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4.2	1.778	10
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		1.898	236
Outras Receitas/Despesas		(2.123)	(801)
Despesas Tributárias		(505)	(48)
Despesas com Taxa de Administração	11	(162)	(61)
Despesas com Taxa de Gestão	11	(1.976)	(422)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria		(72)	(54)
Despesas com Condomínio		(339)	-
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(7)	-
Despesa com Consultoria Jurídica		(24)	(125)
Despesas com Consultores Especializados		(60)	(10)
Outras Receitas e Despesas		1.022	(82)
Resultado líquido do exercício		8.233	(566)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. nº 41.325.993/0001-59

SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

	31.12.2023	De 15/08/2022 a 31/12/2022
Resultado líquido do período	8.233	(566)
Resultado abrangente do exercício	8.233	(566)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 41.325.993/0001-59

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

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades)	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	27.380	-	27.380
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(67)	-	(67)
Resultado líquido do exercício	-	(566)	(566)
Em 31 de dezembro de 2022	27.313	(566)	26.747
Integralização de cotas no exercício	73.254	-	73.254
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(4)	-	(4)
Distribuição de rendimentos	-	(6.500)	(6.500)
Resultado líquido do exercício	-	8.233	8.233
Em 31 de dezembro de 2023	100.563	1.167	101.730

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ. nº 41.325.993/0001-59****SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ. nº 62.285.390/0001-40****Demonstração dos fluxos de caixa - método direto****Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(12)	(10)
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	120	226
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	1.778	10
Pagamento de taxa de administração	(162)	(48)
Pagamento de taxa de gestão	(1.893)	(297)
Pagamento de taxa de performance	(11)	-
Pagamento de despesas de custódia	(8)	(5)
Pagamento de despesas de auditoria	(47)	-
Pagamento de despesas tributárias	(457)	(48)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(19)	(124)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(9)	(1)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(48)	-
Pagamento de despesa de distribuição	(40)	(2)
Pagamento de despesas de condomínio	(339)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(28)	-
Pagamento de acordos judiciais	(2)	-
Demais pagamentos e recebimentos	1.068	(85)
Caixa líquido das atividades operacionais	(109)	(384)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para Venda	(1.294)	-
Aquisição de propriedades para Renda	(26.663)	-
Custos incorporados a propriedades para venda	(692)	-
Custos incorporados a propriedades para renda	(893)	-
Integralização de capital de Sociedades de Propósito Específico	(43.225)	-
Recebimento antecipado de venda dos imóveis	2.842	612
Venda de imóveis	9.897	-
Aquisição de imóveis em construção	-	(22.154)
Custos de imóveis em construção	-	(98)
Dividendos recebidos de Companhias Abertas	278	-
Compra de Ações de Companhias Abertas	(15.278)	-
Vendas de ações de Companhias Abertas	14.287	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(60.741)	(21.640)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	73.254	27.380
Custo de oferta	(4)	(67)
Caixa líquido das atividades de financiamento	73.250	27.313
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.400	5.289
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.289	-
Disponibilidades	3	-
Aplicações em Operações Compromissadas	71	-
Cotas de Fundos de Investimentos 555	5.215	-
Títulos de Renda Fixa - Públicos	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	17.689	5.289
Disponibilidades	9	3
Aplicações em Operações Compromissadas	468	71
Cotas de Fundos de Investimentos 555	17.212	5.215
Títulos de Renda Fixa - Públicos	-	-

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 e estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas pela Administração em 28 de março de 2024.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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. 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	31/12/2023
Disponibilidades	9
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	468
Cotas de fundos de investimentos	17.212
Total	17.689

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 Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição, ou seja integralizações de capital, e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando por base as informações financeiras das investidas na data base de análise.

3.6 Ações de companhias abertas

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

As ações de companhias abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsas de valores. Na hipótese de não divulgação dos preços ou da inexistência de negócios do dia em questão, serão utilizados os preços do dia imediatamente anterior ou os preços da última data em que tiverem sido registrados negócios com a ação. São reconhecidos como resultado a registrados na rubrica "Ações".

3.7 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.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

- 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:

- 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.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

3.8 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo aquisição e subsequentemente atualizados para o seu valor justo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.9 Ativos financeiros imobiliários

a) Estoques

Imóveis destinados para venda em construção 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.

3.10 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 3.7 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.11 Lucro por cota

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 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.

3.12 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.

3.13 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

Além do representado como disponibilidades no balanço no montante de R\$ 9 (em 31 de dezembro de 2022 R\$ 3) as demais rubricas classificadas como Caixa e equivalentes de caixa estão

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

apresentadas na sequência pelo seu montante, sua natureza, e suas faixas de vencimento, sendo os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

4.1 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

Posição de bancada	31.12.2023		31.12.2022		Faixas de Vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro	-	39	-	45	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional	468	51	71	76	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	-	30	-	105	Até 30 dias
Total	468	120	71	226	

- 4.2 Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas de fundos de investimento sem carência para resgate apresentados da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2023:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Bradesco FI RF REF DI Federal Extra	03.256.793/0001-00	15,9937918	1.076.184,9064652	17.212
Total				17.212

Em 31 de dezembro de 2022:

Nome do Fundo	CNPJ	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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 1.778 (R\$ 10 No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022) e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2023

Ações	Espécie/Forma	Quantidade	Mercado
EZTEC	ON	36.600	684
CYRELA REALT	ON	50.500	1.216
JHSF PART	ON	75.400	420
PLANOEPLANO	ON	98.200	1.147
CURY S/A	ON	96.700	1.740
Total		357.400	5.207

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as operações com ações de companhias abertas geraram um resultado positivo de R\$ 4.496. No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo não operou com aplicações em ações de companhias abertas.

6. Investimentos em Sociedade de Propósito Específico

Companhia Investida	Saldo em 31.12.2022	Aquisições	Saldo em 31.12.2023
CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.590	12.590
CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	25.280	25.280
CI010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	5.355	5.355
Total	-	43.225	43.225

CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 31 de julho de 2023 o Fundo firmou contrato de compra e venda adquirindo a integralidade de 100% das ações da CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”) no montante de R\$ 20.

A CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF Nº 42.704.951/0001-91, com sua sede sita Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377 nº 5.600 – sala 42 – Gleba Fazenda Palhano – Londrina – PR. tem como objeto social a compra e venda de unidades imobiliárias próprias, incorporação, loteamento e locação de empreendimentos imobiliários próprios.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

Em 16 de agosto de 2023 o Fundo deliberou pela emissão de novas 12.570.000 (doze milhões quinhentos e setenta mil) quotas, no valor de R\$1,00 cada, totalizando R\$12.570. Nesta data, o Fundo integralizou o montante de R\$ 2.570.

Em 14 de setembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 2.500 representado por 2.500.000 cotas já subscritas anteriormente.

Em 10 de outubro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 7.500 representado por 7.500.000 cotas já subscritas anteriormente.

Visto a SPE ainda estar em fase pré operacional no exercício de 2023, a mesma não produziu resultados, ainda não demonstrando efeitos de atualização por equivalência patrimonial

CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 03 de julho de 2023 o Fundo firmou contrato de compra e venda adquirindo a integralidade de 100% das ações da CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Companhia") no montante de R\$ 20.

A CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF Nº 42.670.085/0001-65, com sua sede sita Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377 nº 5.600 – sala 41 – Gleba Fazenda Palhano – Londrina – PR. tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários prontos ou em desenvolvimento, sob o formato de incorporação, loteamento, compra e venda de unidades imobiliárias e locação de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar como sócia quotista ou acionista de outras sociedades de propósito específico imobiliário.

Em 03 de julho de 2023 o Fundo deliberou pelo aumento o capital social da Companhia, dos atuais R\$ 20, para o montante de R\$ 25.000, mediante emissão de 24.980.000 (vinte e quatro milhões, novecentos e oitenta mil) novas cotas, nominativas com valor nominal de R\$ 1,00. Nesta mesma data, o Fundo integralizou o montante de R\$ 300. O valor remanescente de R\$ 24.680, poderão ser integralizados até 28 de junho de 2024.

Em 25 de setembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 24.680 representado por 24.680.000 cotas já subscritas anteriormente.

Em 26 de setembro de 2023 o Fundo subscreveu 5.000.000 (cinco milhões) de quotas com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada totalizando R\$5.000, com esta subscrição o capital social da sociedade fica elevado para R\$30.000 dividido em 30.000.000 (trinta milhões) de quotas no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada.

Em 04 de outubro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 280 representado por 280.000 cotas já subscritas anteriormente.

Visto a SPE ainda estar em fase pré operacional no exercício de 2023, a mesma não produziu resultados, ainda não demonstrando efeitos de atualização por equivalência patrimonial

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

CI010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 21 de agosto de 2023 o Fundo, resolve constituir a sociedade empresária CI 010 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sua sede sita Rodovia Celso Garcia Cid, Km 377 nº 5.600 – sala 44 – Gleba Fazenda Palhano – Londrina.

Em 21 de setembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 5 concretizando a constituição da Companhia.

Em 21 de setembro de 2023, o Fundo deliberou pela emissão de 10.400.000 (dez milhões e quatrocentos mil) novas quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada, totalizando R\$ 10.400, que serão subscritas. O valor de R\$ 10.400, poderão ser integralizados até 31 de dezembro de 2024.

Em 29 de setembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 1.100 representado por 1.100.000 cotas já subscritas anteriormente.

Em 06 de outubro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 1.000 representado por 1.000.000 cotas já subscritas anteriormente.

Em 21 de novembro de 2023 o Fundo integralizou o montante de R\$ 3.250 representado por 3.250.000 cotas já subscritas anteriormente.

Visto a SPE ainda estar em fase pré operacional no exercício de 2023, a mesma não produziu resultados, ainda não demonstrando efeitos de atualização por equivalência patrimonial

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

7. Estoques**7.1. Imóveis para venda em construção e acabados****Movimentação do período****Em 31 de dezembro de 2023:**

IN 516	Descrição	31/12/2022 Imóveis em estoque	Aquisição Imóveis disponíveis para venda	Venda Imóveis disponíveis para venda	Custo decorridos da aquisição	31/12/2023 Imóveis em estoque
IVA	Rua Martinho Lutero 99	12.714	543	(4.691)	346	8.912
IVA	Rua João Huss 520	9.538	751	(1.394)	346	9.241
Total:		22.252	1.294	(6.085)	692	18.153

Em 31 de dezembro de 2022:

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

IVA – Imóveis para venda acabados

IRA – Imóveis para renda acabados

Descrição dos imóveis:**Rua Martinho Lutero 99**

Em 19 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 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 a título de valores à pagar.

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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 Matinho Lutero, segue em curva de ratio 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	Area Privativa	Area Total	Vaga de Garagem	Valor em Reais	Parcela	Vencimento
2701	125,33 m²	234,43 m²	136 / 137	543.322,22		
503	125,33 m²	221,00 m²	80 / 81	543.315,82	R\$ 2.169.357,67	19/08/2022
504	124,43 m²	219,73 m²	102 / 103	539.403,80	1ª parcela	
601	125,33 m²	221,00 m²	92 / 93	543.315,82		
603	125,33 m²	221,00 m²	96 / 97	543.315,82		
604	124,43 m²	219,73 m²	98 / 99	539.403,80	R\$ 2.704.843,05	05/09/2022
802	124,43 m²	219,73 m²	110 / 111	539.403,80	2ª parcela	
404	124,43 m²	219,73 m²	122 / 123	539.403,80		
1001	125,33 m²	234,43 m²	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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 m²	221,00 m²	25 / 26	543.315,82		
1203	125,33 m²	221,00 m²	54 / 55	543.315,82	R\$ 2.708.771,87	05/10/2022
1301	125,33 m²	221,00 m²	03/04.	543.315,82	3ª parcela	
1804	124,43 m²	219,73 m²	38 / 39	539.420,60		
1704	124,43 m²	219,73 m²	40/41	539.403,80		
1701	125,33 m²	221,00 m²	84 / 85	543.315,82		
2004	124,43 m²	219,73 m²	230 / 231	539.403,80	R\$ 2.704.843,05	04/11/2022
2404	124,43 m²	219,73 m²	202 / 207	539.403,80	4ª parcela	
2502	124,43 m²	219,73 m²	192 / 193	539.403,80		
2503	125,33 m²	221,00 m²	126 / 127	543.315,82		
2504	124,43 m²	219,73 m²	194 / 195	539.403,80		
2604	124,43 m²	219,73 m²	190 / 191	539.403,80	R\$ 2.383.795,89	05/12/2022
302	176,60 m²	271,91 m²	34 / 35	765.584,49	5ª parcela	
2702	124,43 m²	219,73 m²	178 / 179	539.403,80		
2703	125,33 m²	221,00 m²	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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo liquidou o representante da 6ª parcela conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 543.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e cartório, no montante de R\$ 346.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo liquidou as unidades 1003, 1701, 302, 503, 504, 603, 604 e 802 gerando um resultado com a venda no montante de R\$ 3.962.

Rua João Huss 520

Em 19 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.

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		

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

1.507	51,11 m²	77,54 m²	32	182.006,12		
1.602	48,49 m²	74,60 m²	35	172.676,12		
1.603	51,11 m²	77,54 m²	36	182.006,12		
1.605	73,96 m²	112,75 m²	37	263.376,49		
1.607	51,11 m²	77,54 m²	38	182.006,12		
1.608	48,49 m²	74,60 m²	39	172.676,12		
1.701	48,49 m²	74,60 m²	42	172.676,12		
1.801	48,49 m²	74,60 m²	98	172.676,12		
1.803	51,11 m²	77,54 m²	99	182.006,12		
1.805	73,96 m²	112,75 m²	100	263.376,49		
1.807	51,11 m²	77,54 m²	101	182.006,12	R\$ 2.018.127,71 4ª parcela	04/11/2022
1.809	48,49 m²	74,60 m²	102	172.676,12		
1.901	48,49 m²	74,60 m²	103	172.676,12		
1.902	48,49 m²	74,60 m²	114	172.676,12		
1.903	51,11 m²	77,54 m²	105	182.006,12		
1.909	48,49 m²	74,60 m²	109	172.676,12		
1.908	48,49 m²	74,60 m²	107	172.676,12		
1.402	48,49 m²	74,60 m²	24	172.676,12		
1.904	41,79 m²	65,72 m²	106	148.816,98		
2.001	48,49 m²	74,60 m²	112	172.676,12		
2.002	48,49 m²	74,60 m²	113	172.676,12	R\$ 1.728.256,88 5ª parcela	05/12/2022
2.004	41,79 m²	65,72 m²	116	148.816,98		
2.204	76,30 m²	119,98 m²	118	271.709,39		
2.006	41,79 m²	65,72 m²	119	148.816,98		
2.009	48,49 m²	74,60 m²	120	172.676,12		
2.202	89,69 m²	137,73 m²	121	319.392,07		
2.106	41,79 m²	65,72 m²	122	148.816,98		
2.005	73,96 m²	112,75 m²	123	263.376,49	R\$ 751.313,85 6ª parcela	05/01/2023
2.207	95,23 m²	144,09 m²	124	339.120,38		
TOTAL	2.873,64 m²	4.396,31 m²		10.233.223,62	R\$10.233.223,62	

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo liquidou o representante da 6ª parcela conforme estipulado no contrato pelo montante de R\$ 751.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e cartório, no montante de R\$ 346.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo liquidou as unidades 1409, 1501, 1505, 504, 506, 805, e 809 gerando um resultado com a venda no montante de R\$ 1.545.

A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos.

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.

8. Propriedades para investimento

Movimentação do exercício

Em 31 de dezembro de 2023:

IN 516	Descrição	31/12/2022	Aquisição	Venda	Custo	31/12/2023
		Imóveis	Propriedade para investimento	Propriedade para investimento	decorridos da aquisição	Imóveis
IRA	IRA Av. Europa, 130	-	8.366	-	281	8.647
IRA	IRA-R Minas Prata,30	-	18.297	-	612	18.909
Total:		-	26.663	-	893	27.556

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 ativos adicionados neste exercício estão sendo contabilizados pelo seu valor de custo de aquisição sendo essa a melhor estimativa de valor, visto que a aquisição dos mesmos, junto a partes independentes, ocorreu em data próxima ao encerramento do exercício corrente de 2023. Abaixo o detalhamento das propriedades.

Av. Europa, 310

Em novembro de 2023 o Fundo adquiriu através de leilão o imóvel pelo montante de R\$ 8.366. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 281.

Segue abaixo as especificações do imóvel adquirido:

Unidade	Matrícula	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor
-	43.141	1.315 m ²	1.315 m ²	-	8.647
Total:					8.647

Rua Minas Prata,30

Em novembro de 2023 o Fundo adquiriu através de leilão o imóvel pelo montante de R\$ 18.297. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, no montante de R\$ 612.

Segue abaixo a composição dos imóveis adquiridos:

Unidade	Matrícula	Área Privativa	Área Total	Vaga de Garagem	Valor
22	169.024	287,610 m ²	679,531 m ²	12	3.782
31	169.025	287,610 m ²	679,531 m ²	12	3.782
32	169.026	287,610 m ²	679,531 m ²	12	3.782
41	169.027	287,610 m ²	679,531 m ²	12	3.782
42	169.028	287,610 m ²	679,531 m ²	12	3.781
Total:					18.909

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

9. 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 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 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 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 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 FIs 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 FIs 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)
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.

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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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) 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 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.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 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.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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.

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 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.. 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.

10. 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 2023 o patrimônio do Fundo está composto por 100.634 cotas, com valor unitário de R\$ 1.010,891724 totalizando R\$ 101.730 (27.380 cotas, com valor unitário de R\$ 976,886268 totalizando R\$ 26.747 em 2022).

10.1 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 73.254,000000 cotas no montante de R\$ 73.254.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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.

11. 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. No período de 15 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 não houve negociação de cotas. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram negociadas cotas no mercado secundário.

12. Remuneração da administração

Pela administração, gestão, custódia e escrituração de Cotas e demais serviços previstos no Artigo 26 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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) subseqüente.

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
- 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

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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) 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;

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriado o montante de R\$ 162 a título de taxa de administração, R\$ 1.976 a título de taxa de gestão e R\$ 18 a título de taxa de custódia.

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.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

13. 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

14. 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.

15. 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	31.12.2023		31.12.2022	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidade	Singulare C.T.V.M.	9	-	2	-
Aplicação em operações compromissadas	Singulare C.T.V.M.	468	120	71	226

Descrição		31.12.2023		31.12.2022	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(14)	(162)	(14)	(61)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(2)	(18)	(2)	(7)
Taxa de Gestão	Catuaí Gestora	(194)	(1976)	(125)	(422)

16. Principais encargos debitados ao 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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2023	% do PL médio	31/12/2022	% do PL médio
Taxa de administração	(162)	(0,26)	(61)	(0,32)
Taxa de gestão	(1.976)	(3,12)	(422)	(2,23)
Taxa de custódia e auditoria	(72)	(0,11)	(54)	(0,29)
Despesas com Consultores Especializados	(60)	(0,09)	(10)	(0,05)
Despesa com Consultoria Jurídica	(24)	(0,04)	(125)	(0,66)
Taxa de fiscalização – CVM	(7)	(0,01)	-	-
Despesas de condomínio	(339)	(0,54)	-	-
Despesas Tributárias	(505)	(0,80)	(48)	(0,25)
Outras despesas	(753)	(1,19)	(110)	(0,58)
Total:	(3.898)	(6,16)	(830)	(4,47)
Patrimônio líquido - Médio	63.267		18.917	

17. Rentabilidade

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Valor da Cota Teórica (*)	Rentabilidade (%)	Rentabilidade Teórica Acumulada (%) (*)
30/12/2022	18.917	976,886268	976,886269	(2,31)	(2,31)
29/12/2023	63.267	1.010,891724	1.010,891726	3,48	3,48

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 8,19% (2,07% em 2022).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 6,46% (o Fundo não distribuiu rendimentos em 2022).

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

18. 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.

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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 saldo de rendimentos a distribuir do primeiro semestre de 2023 foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2023
(=) Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	(1.190)
(=) Base de cálculo	(1.190)
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	-

Durante o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2023, o Fundo não distribuiu rendimentos para seus cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir do segundo semestre de 2023 foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2023
(=) Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	6.561
(=) Base de cálculo	6.561
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	6.233

Durante o período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2023, o Fundo provisionou o montante de R\$ 6.500 a distribuir para seus cotistas no mês subsequente.

Em 16 de janeiro de 2024 o Fundo pagou aos cotistas o montante de R\$ 6.500.

19. 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.

20. 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:

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

- 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;
Com a alteração do Art. 3º, parágrafo 1º da Lei nº 11.033/04, dada pela Lei 14.754/23, passará para o mínimo de 100 (cem) 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).

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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 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)

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

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

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

22. Deliberações em assembleia

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 14 de setembro de 2023 foi aprovada a seguinte deliberação:

Aprovar a aquisição, pelo Fundo, das sociedades de propósito específico: **CI 008 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 42.670.085/0001-65; e **CI 009 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.704.951/0001-91 (“Sociedades”), que possuem em seu quadro societário, cotista membro e/ou parte ligada à Gestora.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 15 de agosto de
2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

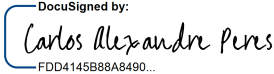
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Eventos subsequentes

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

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

Diretor responsável:
Daniel Doll Lemos

Certificado de Conclusão		
Identificação de envelope: F659B086870544E29FF3F0C9EBB1C7E7		Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: Demonstrações Financeiras_CF3 FII - 31.12.2023.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 45	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Luis Parron
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		São Paulo, São Paulo 04538-132
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		luis.parron@pwc.com
		Endereço IP: 201.56.5.228
Rastreamento de registros		
Status: Original	Portador: Luis Parron	Local: DocuSign
28 de março de 2024 10:06	luis.parron@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
28 de março de 2024 10:14	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	
Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Alexandre Peres	DocuSigned by:  FDD4145B88A8490...	Enviado: 28 de março de 2024 10:12
carlos.peres@pwc.com		Visualizado: 28 de março de 2024 10:12
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital		Assinado: 28 de março de 2024 10:13
Detalhes do provedor de assinatura:	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado	
Tipo de assinatura: ICP Smart Card	Usando endereço IP: 54.94.245.207	
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Luis Parron	Copiado	Enviado: 28 de março de 2024 10:14
luis.parron@pwc.com		Visualizado: 28 de março de 2024 10:14
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		Assinado: 28 de março de 2024 10:14
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de março de 2024 10:12
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2024 10:12
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2024 10:13
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2024 10:14
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora