

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 2024

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 2024 e as respectivas demonstrações dos resultados, do resultado abrangente e 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.

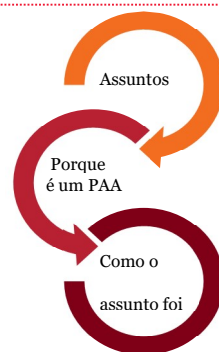
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 (nota 7)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha investimentos em sociedades de propósito específico – SPE no montante de R\$ 12.590 mil, representando assim 8,73% 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 7, 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; iii) avaliação da constituição das sociedades de propósito específico – SPE validando os percentuais de participação do Fundo nas investidas. e iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo;

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 (nota 9)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía ativos mantidos para investimentos no montante de R\$ 44.288 mil, representando assim 30,71% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo de aquisição e subsequentemente atualizados para o seu valor justo. Conforme apresentado na nota 9, a administração do Fundo registrou estes ativos ao valor justo, mediante a laudo realizado na data base do fundo gerando uma receita de R\$ 16.651 mil. 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, ii) avaliação das rendas recebidas destes investimentos; iii) avaliação do laudo de valor justo preparado por terceiros; e iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras 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 estoque(nota 8)

O Fundo possuía em 31 de dezembro de 2024, ativos classificados como destinados para venda no montante de R\$ 64.934 mil, representando assim 45,03% do seu patrimônio líquido naquela data. Esses ativos são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido; para o exercício de 2024 foi auferido lucro na venda no montante de R\$ 10.148 mil. 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, ii) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis com base nas informações das transações de compra e venda ocorridas no período; e iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo;

Consideramos que a mensuração dos ativos destinados a venda consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.

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.

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



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

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.

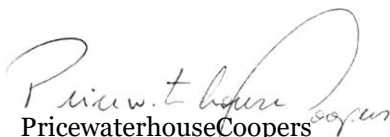


CF3 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas

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, 31 de março de 2025


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

DocuSigned by
Carlos Alexandre Peres
Signed by: Carlos Alexandre Peres 1168140865
CPF: 1168140865
Signing Time: 31 de março de 2025 10:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Issuer: AC Singulare Multipla


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 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Quantidade	31.12.2024	% sobre patrimônio líquido	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa			20.033	13,89	17.689	17,39
Disponibilidades			8	0,01	9	0,01
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	4		8	0,01	9	0,01
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez			946	0,66	468	0,46
Titulos Públicos de operações compromissadas		976.000000	946	0,66	468	0,46
Letras do Tesouro Nacional - LTN	4.1	976.000000	946	0,66	468	0,46
Cotas de fundos de investimento			24.629	17,08	17.212	16,92
Cotas de fundos de investimento		1.185.484.287463	24.629	17,08	17.212	16,92
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	4.2	1.078.718.287463	19.079	13,23	17.212	16,92
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5	106.766.000000	5.550	3,85	-	-
Titulos de Renda Variável		818.400.000000	9.099	6,31	5.207	5,12
Ações de Companhias Abertas	6	818.400.000000	9.099	6,31	5.207	5,12
Outros créditos			2.908	2,02	6	0,01
Outros valores a receber			2.908	2,02	6	0,01
Depósito De Margem (Bovespa)			8	0,01	-	-
Dividendos			11	0,01	2	-
Valores A Receber Por Venda De Ações/Cotas Investidas			2.582	1,79	-	-
Outros Valores A Receber			299	0,21	-	-
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM			7	-	3	-
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3			2	-	1	-
Não Circulante						
Ações de Companhias Fechadas		12.590.000.000000	12.590	8,73	43.225	42,49
Ações de Companhias Fechadas	7	12.590.000.000000	12.590	8,73	43.225	42,49
Outros valores a receber			3.690	2,56	6	0,01
Valores A Receber Por Venda De Ações/Cotas Investidas			1.853	1,29	-	-
Earn Out - a receber - SPE			1.837	1,27	-	-
Investimento			109.222	75,74	45.708	44,93
Propriedades para Investimento			44.288	30,71	27.556	27,09
Imóveis disponíveis para renda acabados	9		44.288	30,71	27.556	27,09
Propriedades em Estoque			64.934	45,03	18.153	17,84
Imóveis disponíveis para venda acabados	8		54.313	37,67	18.153	17,84
Imóveis disponíveis para venda em construção	8		10.621	7,37	-	-
Total do Ativo			163.092	113,10	111.837	109,93
Passivo						
Circulante						
Outras Despesas Administrativas			308	0,21	314	0,31
Taxa de Administração	13		14	0,01	13	0,01
Taxa de Gestão	13		231	0,16	194	0,19
Taxa de Custódia e Auditoria	13		62	0,04	56	0,05
Taxa de Distribuição			1	-	-	-
Outros Valores a Pagar			1	-	51	0,05
Não Circulante						
Outros Valores a pagar			18.587	12,89	9.792	9,63
Rendimentos a Distribuir			9.910	6,87	6.500	6,39
Valores a pagar - compra de ativos			3.454	2,39	3.292	3,24
Valores a pagar - compra de imóveis			5.223	3,62	-	-
Total do Passivo			18.895	13,10	10.106	9,93
Cotas por classe			112.733	78,18	93.497	91,91
Cotas integralizadas			126.319	87,60	100.634	98,92
(-) Custo na Integralização de Cotas			(72)	(0,05)	(71)	(0,07)
Distribuição de resultado no exercício			(14.681)	(10,18)	(6.500)	(6,39)
Lucro ou Prejuízo acumulado			1.167	0,81	(566)	(0,56)
Total do Patrimônio Líquido			144.197	100,00	101.731	100,00
Resultado Líquido do exercício			31.464	21,82	8.233	8,09
Total do patrimônio líquido			144.197	100,00	101.730	100,00
Total passivo e patrimônio líquido			163.092	113,10	111.837	109,93

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
em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Composição do resultado exercício			
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel		3.591	-
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo	9	16.651	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		20.242	-
Imóveis em Estoque			
Receitas de Venda de Imóveis	8	10.148	3.962
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque		10.148	3.962
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com Ações de Companhias		3.378	4.496
Ajustes ao valor justo	6	(2.677)	671
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio	6	3.447	281
Lucro na venda de ações	6	2.608	3.544
Cotas de fundos de investimento		(129)	-
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	5	(129)	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		33.639	8.458
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária			
Aplicações Interfinanceiras de liquidez		99	120
Rendas aplicações interfinanceiras	4.1	99	120
Cotas de fundos de investimento		892	1.778
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4.2	892	1.778
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		990	1.898
Outras Receitas/Despesas		(3.166)	(2.123)
Despesas Tributárias		(520)	(505)
Despesas com Taxa de Administração		(165)	(162)
Despesas com Taxa de Gestão		(2.492)	(1.976)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria		(74)	(72)
Despesas com Condomínio		(561)	(339)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(17)	(7)
Despesa com Consultoria Jurídica		(36)	(24)
Despesas com Consultores Especializados		(88)	(60)
Outras Receitas e Despesas		786	1.022
Resultado líquido do exercício		31.464	8.233
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas		126.319	100.634
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		249,083291	81,813013

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 13.598.226/0001-88

Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(50)	(12)
Recebimento de aluguéis	3.591	-
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	99	120
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	892	1.778
Pagamento de taxa de administração	(164)	(162)
Pagamento de taxa de gestão	(2.454)	(1.893)
Pagamento de taxa de performance	-	(11)
Pagamento de despesas de custódia	(18)	(8)
Pagamento de despesas de auditoria	(50)	(47)
Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliária	(199)	-
Pagamento de despesas tributárias	(570)	(457)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(36)	(19)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(9)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(25)	(48)
Pagamento de despesa de distribuição	(35)	(40)
Pagamento de despesas de condomínio	(561)	(339)
Pagamento de outras despesas administrativas	(54)	(28)
Pagamento de acordos judiciais	-	(2)
Demais pagamentos e recebimentos	(1.095)	1.068
Caixa líquido das atividades operacionais	(750)	(109)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para Renda	-	(26.663)
Aquisição de propriedades para venda	(3.122)	(1.294)
Custos incorporados a propriedades para venda	(2.234)	(692)
Custos incorporados a propriedades para renda	(774)	(893)
Integralização de capital de Sociedades de Propósito Específico	(20.000)	(43.225)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(5.677)	-
Recebimento antecipado de venda dos imóveis	-	2.842
Venda de imóveis	20.236	9.897
Venda sociedade de propósito específico	878	-
Dividendos recebidos	3.848	278
Venda de ações de Companhias Abertas	17.746	14.287
Compra de ações de Companhias Abertas	(22.221)	(15.278)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(11.319)	(60.741)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	25.685	73.254
Custo de oferta	(1)	(4)
Distribuição de rendimento	(11.271)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	14.413	73.250
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.344	12.400
Caixa e equivalentes de caixa - início 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
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	20.033	17.689
Disponibilidades	8	9
Aplicações em Operações Compromissadas	946	468
Cotas de Fundos de Investimentos 555	19.079	17.212

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

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 2024, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

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

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Descrição	31/12/2024
Disponibilidades	8
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	946
Cotas de fundos de investimentos	19.079
Total	20.033

Descrição	31/12/2023
Disponibilidades	9
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	468
Cotas de fundos de investimentos	17.212
Total	17.689

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

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.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas 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

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.8 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".

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.11 Lucro por cota

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

3.12 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\$ 8 (em 31 de dezembro de 2023 R\$ 9) as demais rubricas classificadas como Caixa e equivalentes de caixa estão 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:

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4.1 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

Posição de bancada	31.12.2024		31.12.2023		Faixas de Vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro	-	39	-	39	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional	946	38	468	51	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	-	22	-	30	Até 30 dias
Total	946	99	468	120	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações interfinanceiras de liquidez geraram um resultado positivo de R\$ 99 (R\$ 120 em 2023) e estão registradas na rubrica de “Rendas aplicações interfinanceiras”.

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 2024:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Bradesco Corporate FIC FI RF REF				
DI Federal Extra	03.256.793/0001-00	17,6866624	1.078.718,2874634	19.079
Total				19.079

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 Corporate FIC FI RF REF				
DI Federal Extra	05.629.904/0001-02	15,9937918	1.076.184,9064652	17.212
Total				17.212

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 892 (R\$ 1.778 em 2023) e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Cotas de fundos de investimentos Imobiliários

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliário	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Pátria Prime Offices - FII - Responsabilidade Limitada	11.260.134/0001-68	127,8600000	20.790,0000000	2.658
JS Real Estate Multigestão - FII	13.371.132/0001-71	57,0300000	40.195,0000000	2.292
V2 Prime Properties FII - FII	30.654.849/0001-40	13,1000000	45.781,0000000	600
Total			106.766,0000000	5.550

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado negativo de R\$ 129 e estão registradas na rubrica de “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

6. Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2024

Ações	Espécie/Forma	Quantidade	Mercado
Allos S/A	ON	93.200	1.688
PLANOEPLANO	ON	633.400	5.808
CURY S/A	ON	91.800	1.603
Total		818.400	9.099

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 2024, as operações com ações de companhias abertas geraram um resultado positivo de R\$ 3.378 (R\$ 4.496 em 2023).

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Investimentos em Sociedade de Propósito Específico

Em 31 de dezembro de 2024

Companhia Investida	Saldo em 31.12.2023	Aumento de participação	Venda	Resultado com venda	Troca entre ativos	Saldo em 31.12.2024
CI009 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.590		-			12.590
CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.280	20.000	-	156	(45.436)	-
CI010 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.355		(5.313)	(42)		-
Total	43.225	20.000	(5.313)	114	(45.436)	12.590

Em 31 de dezembro de 2023

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.

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.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo manteve o investimento pelo montante de R\$ 12.590.

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.

Em 06 de setembro de 2024 o Fundo integralizou o montante de R\$ 20.000 representado por 20.000.000 de cotas.

Em 18 de dezembro de 2024, tendo em vista as realizações e resultados da Companhia, e considerando que o Fundo não tem mais interesse na continuidade dos negócios sociais da SPE, decidiu aprovar a dissolução da Companhia e, visando à sua extinção, nos termos do art. 1.033, inciso II, do Código Civil.(b) de acordo com o Balanço Especial, tendo em vista que a Companhia não tem negócios a serem ultimados e/ou passivos a serem pagos, restituir o capital social remanescente a valor contábil, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, no montante de R\$ 45.436, mediante a entrega ao Fundo dos ativos remanescentes da Companhia, incluindo os imóveis de sua propriedade, conforme descritos no "Instrumento Particular de Distrato Social". Com a dissolução citada acima o Fundo recebeu os imóveis do Edifício Condomínio Pátio Victor Malzoni, bloco Torre Norte, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, sob as matrículas nº 183. 552, 183.553 e 183.554, registrando um resultado positivo no montante de R\$ 156 com a transação.

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.

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 dos Exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Em 15 de abril de 2024, o Fundo vendeu a prazo 100% da participação na companhia pelo montante de R\$ 5.313, gerando um resultado negativo com a venda no montante de R\$ 42. O valor total da venda foi segregado em 2 partes, a primeira fixa no montante de R\$ 5.313 e uma variável estimada no montante de R\$ 1.837.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo já havia recebido o montante de R\$ 878, restando o montante de R\$ 4.435 a receber.

8. Estoques

8.1. Imóveis para venda em construção e acabados

Movimentação dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2024

IN 516	Descrição	31/12/2023	Aquisição	Venda	Custos incorporados	Lucro	31/12/2024
		Imóveis em estoque	Imóveis disponíveis para venda	Imóveis disponíveis para venda		venda de imóveis	Imóveis em estoque
IVA	Rua Martinho Lutero 99	8.912	-	(8.424)	-	3.408	3.896
IVA	Rua João Huss 520	9.241	-	(12.529)	-	6.740	3.452
IVA	Pátio Malzoni cj32/33/34	-	45.436	-	1.528	-	46.964
IVC	Altos CJ 22b/32b/41b	-	10.243	-	378	-	10.621
Total:		18.153	55.679	(20.953)	1.906	10.148	64.933

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 dos Exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023

IN 516	Descrição	31/12/2022	Aquisição	Venda	Custo	31/12/2023
		Imóveis em estoque	Imóveis disponíveis para venda	Imóveis disponíveis para venda	decorridos da aquisição	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

- IVC – Imóveis para venda em construção
- IVA – Imóveis para venda acabados
- IRA – Imóveis para renda acabados

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 2024. Abaixo o detalhamento das propriedades.

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 Ymagawa e Lote nº 35, deste ponto segue-se rumo NW 05°39’43” SE medindo 52,699 metros, confrontando-se com o Lote nº 35, até outro marco na divisa entre o Lote nº 35 e Lote 36-B no rumo NW 6°30’00”SE medindo-se 57,32 metros, daí segue no rumo NW 6°30’11” SE medindo-se 37,67 metros confrontando-se com a Rua Martinho Lutero, segue em curva de 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, cuja sua última parcela foi liquidada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu as unidades 404,601, 1203, 1301, 2404, 2502, 2503, 2504 e 2701 pelo montante de R\$ 8.424, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 3.408.

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, cuja sua última parcela foi liquidada no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo vendeu as unidades 1001, 1002, 1402, 1602, 1603, 1605, 1801, 1805, 1807, 1809, 1901, 1904, 1905, 1908, 1909, 2002, 2004, 2005, 2006, 2106, 301, 305, 408, 505, 507, 605, 607, 804 e 807 pelo montante de R\$ 12.529, gerando um resultado positivo com a venda no montante de R\$ 6.740.

Pátio Malzoni cj 32/33/34

Em 18 de dezembro de 2024, através da dissolução da Companhia CI008 Empreendimentos Imobiliários Ltda. o Fundo recebeu os imóveis do Edifício Condomínio Pátio Victor Malzoni, bloco Torre Norte, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, sob as matrículas nº 183. 552, 183.553 e 183.554, registrando pelo montante de R\$ 45.436.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e cartório, no montante de R\$ 1.528.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Altos CJ

Em 31 de julho de 2024 o Fundo adquiriu, três unidades residencias 22B, 32B e 41A no empreendimento Altos Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.407.333/0001-02 - O Empreendimento está situado na Rua Ampelio Dionizio Zocchi, 136, Bairro Cidade Jardim, CEP 05614-060 , 13º Sub-distrito, Butantã, Capital de São Paulo, matrícula 112.651 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo montante e R\$ 4.000. O montante de R\$ 4.000 foi dado como sinal na compra, o restante do valor está segregado em 30 parcelas de R\$ 200 reajustadas por INCC, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram pagas 5 parcelas, totalizando R\$ 1.020.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos de aquisição, como escritura e imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI, cartório e assessoria jurídica, no montante de R\$ 378.

9. Propriedades para investimento

Movimentação do exercício Em

31 de dezembro de 2024:

IN 516	Descrição	31/12/2023	Custos	Lucro	Ajuste	31/12/2024
		Propriedades para investimento				Propriedades para investimento
IRA	Av. Europa, 130	8.647	26	-	5.704	14.377
IRA	R. Minas Prata, 30	18.909	55	-	10.947	29.911
Total:		27.556	81	-	16.651	44.288

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	Av. Europa, 130	-	8.366	-	281	8.647
IRA	R. Minas Prata,30	-	18.297	-	612	18.909
Total:		-	26.663	-	893	27.556

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:

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Unidade	Matrícula	Area Privativa	Area Total	Vaga de Garagem	Valor
-	43.141	1.315 m²	1.315 m²	-	8.647
Total:					8.647

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos com assessoria jurídica, no montante de R\$ 26.

Para fins de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e atualização do valor justo do imóvel, o Fundo contratou a companhia especializada Binswanger Brazil Ltda. O método adotado foi a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O método da capitalização da renda, “Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda.

Após avaliação da companhia, o valor do imóvel foi registrado no montante de R\$ 14.377, gerando um resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 5.704.

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	Area Privativa	Area Total	Vaga de Garagem	Valor
22	169.024	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
31	169.025	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
32	169.026	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
41	169.027	287,610 m²	679,531 m²	12	3.782
42	169.028	287,610 m²	679,531 m²	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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em custos com assessoria jurídica, no montante de R\$ 55.

Em 23 de dezembro de 2024 foi lavrada a escritura de compra e venda do conjunto 32, sendo sua forma de aquisição em 30 parcelas de R\$ 183.

Para fins de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e atualização do valor justo do imóvel, o Fundo contratou a companhia especializada Binswanger Brazil Ltda. O método adotado foi a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

O método da capitalização da renda, "Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda.

Após avaliação da companhia, o valor do imóvel foi registrado no montante de R\$ 29.911, gerando um resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 10.947.

Recebimento de aluguel

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.591 a título de receita com aluguel. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve recebimento.

Em 07 de janeiro de 2025 o Fundo recebeu a primeira parcela referente a venda do conjunto 32 do Edifício Plaza JK. O valor será recebido em 30 parcelas mensais consecutivas reajustadas pelo CDI acumulado no período. A escritura tem cláusula resolutiva expressa, ou seja, no evento de não pagamento e não havendo cura no prazo estabelecido, a escritura será rescindida. O valor total de venda sem reajuste é de R\$5.500.

10. 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,

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

Riscos do Fundo:

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

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 dos Exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

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

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

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

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

Riscos de Fraude e Evicção: A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

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.

11. 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 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 126.319 cotas, com valor unitário de R\$ 1.219,979652 totalizando R\$ 154.107 (100.634 cotas, com valor unitário de R\$ 1.010,891724 totalizando R\$ 101.730 em 2023).

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

11.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

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

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

No âmbito da Primeira Oferta de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será de R\$ 1.000,00 por cota.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 25.685,000000 cotas no montante de R\$ 25.685.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve resgates ou amortizações de cotas.

12. 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. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram negociadas cotas no mercado secundário.

13. 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 subsequente.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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.

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024, foi apropriado o montante de R\$ 165 (R\$ 162 em 2023) a título de taxa de administração, R\$ 2.492 (R\$ 1.976 em 2023) a título de taxa de gestão e R\$ 18 (R\$ 18 em 2023) a título de taxa de custódia.

14. 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:	Catuai 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. CTVM.

15. 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.

16. Partes relacionadas

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

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2024		31.12.2023	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidade	Singulare C.T.V.M.	8	-	9	-
Operações compromissadas	Singulare C.T.V.M.	946	99	468	120

Descrição		31.12.2024		31.12.2023	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(14)	(165)	(14)	(162)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(2)	(18)	(2)	(18)
Taxa de Gestão	Catuai Gestora	(231)	(2.492)	(194)	(1.976)

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

17. Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	31/12/2024	% do PL médio	31/12/2023	% do PL médio
Taxa de administração	(165)	(0,15)	(162)	(0,26)
Taxa de gestão	(2.492)	(2,22)	(1.976)	(3,12)
Taxa de custódia e auditoria	(74)	(0,07)	(72)	(0,11)
Despesas com Consultores Especializados	(88)	(0,08)	(60)	(0,09)
Despesa com Consultoria Jurídica	(36)	(0,03)	(24)	(0,04)
Taxa de fiscalização – CVM	(17)	(0,01)	(7)	(0,01)
Despesas de condomínio	(561)	(0,50)	(339)	(0,54)
Despesas Tributárias	(520)	(0,46)	(505)	(0,80)
Outras despesas	(1.351)	(1,20)	(753)	(1,19)
Total:	(5.302)	(4,72)	(3.898)	(6,16)
Patrimônio líquido - Médio	112.294		63.267	

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Rentabilidade

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
29/12/2023	63.267	1.010,891724	3,48
31/12/2024	112.294	1.219,979653	20,68

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 24,92% (8,19% em 2023).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 3,78% (6,46% em 2023).

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O saldo de rendimentos a distribuir do primeiro semestre de 2024 foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	1° semestre de 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	9.854
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(4.042)
(=) Lucro líquido apurado no semestre segundo o regime de competência	5.812
Receitas - Regime de Caixa no semestre	999
(+) Dividendos recebidos	(272)
(+) Lucro com títulos de renda variável	1.271
Despesas - Regime de Caixa no semestre	(51)
(-) Despesas com impostos sobre ganhos com cotas de fundos imobiliários	(51)
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(1.944)
(-) Receitas de Earn-Out	(1.837)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(107)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(46)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	4.770
Rendimentos a Distribuir	4.771
Total pago aos cotistas referente ao semestre anterior	6.500
Total pago aos cotistas no semestre atual	-
Total de rendimentos distribuído	6.500
Rendimentos –remanescentes a pagar	4.771
% Distribuído no semestre	100,02%

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 2024 foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	2º semestre de 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	30.194
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(4.542)
(=) Lucro líquido apurado no semestre segundo o regime de competência	25.652
Receitas - Regime de Caixa no semestre	1.222
(+) Dividendos recebidos	263
(+) Lucro com títulos de renda variável	959
Despesas - Regime de Caixa no semestre	-
(-) Despesas com impostos sobre ganhos com cotas de fundos imobiliários	-
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(404)
(-) Receitas de Earn Out	-
(-) Receitas de sobra de caixa da investida	(299)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(234)
(-) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	129
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(16.554)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	9.916
Rendimentos a Distribuir	9.910
Total pago aos cotistas referente ao semestre anterior	4.771
Total pago aos cotistas no semestre atual	-
Total de rendimentos distribuído	4.771
Rendimentos provisionados a distribuir	9.910
% Distribuído no semestre	99,94%

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Fundo

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

a) Cotistas

I) Imposto de renda

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

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

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

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

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

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

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

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 instrumento particular de alteração do Regulamento realizado em 26 de dezembro de 2024 foi aprovada a seguinte deliberação:

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 dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Considerando que:

- I. O Fundo encontra-se em funcionamento normal desde 15 de outubro de 2022;
- II. Nos termos do art. 17-A, I, da Instrução CVM nº 472/08, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, tal como o Comunicado da ANBIMA, do dia 30 de outubro de 2024, referente à alteração na classificação dos Fundos de Investimento Imobiliários.

Resolve:

1. Em decorrência das novas regras de classificação dos Fundos de Investimento Imobiliário, incluir o Parágrafo 3º do Artigo 1º do Regulamento do Fundo, com a seguinte redação: “Artigo 1º, Parágrafo 3º. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão ativa – Multicategoria.”

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado juntamente com o Regulamento.

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.

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: 887D07D2-8EEB-4461-8838-6012236EF71D		Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Demonstrações Financeiras - CF3 FII - 31.12.2024 Notas.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 41	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Luis Parron
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		luis.parron@pwc.com
		Endereço IP: 201.56.164.188

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Luis Parron	Local: DocuSign
31 de março de 2025 20:51	luis.parron@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
31 de março de 2025 20:53	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Alexandre Peres carlos.peres@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	DocuSigned by: FDD4145B88A8490...	Enviado: 31 de março de 2025 20:52 Visualizado: 31 de março de 2025 20:52 Assinado: 31 de março de 2025 20:53
Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.160.201	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da 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 luis.parron@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 31 de março de 2025 20:53 Visualizado: 31 de março de 2025 20:53 Assinado: 31 de março de 2025 20:53
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da 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	31 de março de 2025 20:52
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2025 20:52
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2025 20:53
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2025 20:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora