



RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO DE 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Outubro de 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CFII11

Objetivo do Fundo

O CF3 tem como objetivo auferir ganhos com a compra e venda de ativos imobiliários, diferenciando-se na prospecção, avaliação e aquisição.

Comentário do Gestor

O Fundo recebeu seu primeiro aporte no mês de Agosto, encerrando o mês de Outubro com um capital subscrito total de R\$ 126.900.000. Foram realizadas duas chamadas de capital: a primeira chamada ainda no mês de Agosto e a segunda na última semana de Setembro. Cada chamada correspondeu a um total de 10% do capital comprometido, perfazendo um capital integralizado de R\$ 25.380.000. O fundo segue com captação em aberto.

Os aportes do fundo no mês foram concentrados, em sua grande maioria, nos ativos em fase final de construção: JH Palhano e Greenwich Park. Os dois empreendimentos estão localizados na cidade de Londrina (PR), no bairro nobre da Gleba Palhano. O portfólio compreende um estoque total de 76 unidades, das quais duas já foram comercializadas. Destacamos que o *timing* de venda e o valor das unidades transacionadas foram consideravelmente superiores as nossas premissas de viabilidade, reforçando o viés oportunístico do fundo em sua estratégia de investimento.

O pipeline de investimento do fundo se mostra aquecido, compreendendo um espectro diversificado de segmentos imobiliários. Os ativos em análise abrangem empreendimentos residenciais horizontais, aquisições diretas de imóveis em leilões judiciais, parcerias para incorporações de edifícios residenciais, entre outros.

Também seguimos monitorando atentamente as oportunidades em ativos líquidos (FIIs e ações de empresas listadas ligadas aos setor imobiliário). Apesar das incertezas permeando o processo transição do Governo recém-eleito, ainda enxergamos ativos com boas oportunidades de ganho de capital em um horizonte de médio-prazo. Os *top-picks* do nosso universo de cobertura são empresas consolidadas que negociam a múltiplos historicamente descontados, impactadas por fatores operacionais que entendemos como passageiros. Ademais, reforçamos nossa tese de que a curva de juros futura ainda apresenta uma assimetria para baixo, o que é um forte catalisador para a performance dos papeis no ano de 2023.

Informações Gerais

Início do Fundo:	15/08/2022
Período Investimento:	até 31/08/2025
Período Desinvest.:	Set/25 até Ago/27
Valor Inicial Cota:	R\$ 1.000
Capital Subscrito:	R\$ 126.900.000
Capital Integralizado:	R\$ 25.380.000
Qtde. Cotas:	25.380
Patr. Líquido:	R\$ 24.920.074,22
Valor Cota (30/09/22):	R\$ 981,87842

Aportes

Ago/22:	R\$ 6.950.000
Set/22:	R\$ 5.040.000
Out/22:	R\$ 13.390.000
Total:	R\$ 25.380.000

Descrição – Ativos

Portfólio em construção: Greenwich Park e JH Palhano

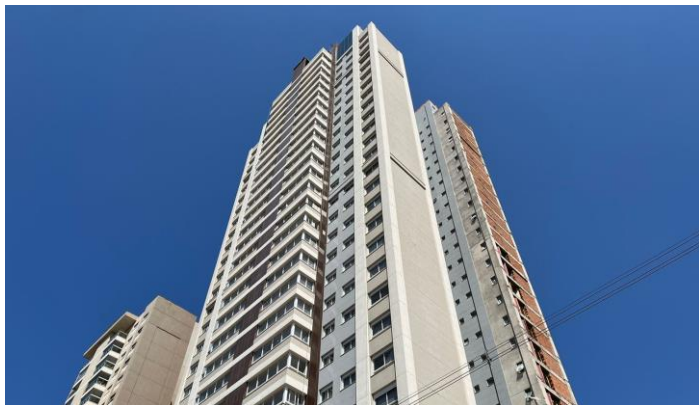
O fundo adquiriu um total de 76 unidades a preço de custo (R\$ 4.084/m² considerando os dois projetos), sendo 24 unidades no Greenwich Park e 52 unidades no JH Palhano. O capital investido na aquisição é dedicado exclusivamente para o término das obras.

Os dois empreendimentos localizados na cidade de Londrina (PR), no bairro nobre da Gleba Palhano, têm previsão de entrega para o mês de fev/23. As obras do Greenwich Park se encontram 92% completas, restando principalmente itens de complementação da obra; e as obras do JH Palhano se encontram 90% completas, restando principalmente itens de instalações e aparelhos.

A amostragem de vendas nos deixa otimistas quanto ao potencial retorno do investimento. Foram comercializadas duas unidades do edifício Greenwich desde o primeiro aporte do fundo no empreendimento em ago/22, por um preço médio de R\$ 7.200/m². Destacamos que o valor de venda dessas unidades é notadamente superior ao seu custo de aquisição (R\$ 4.300/m²). Adicionalmente, nosso estudo de viabilidade considerava que as unidades seriam vendidas somente após a conclusão das obras; o que se mostrou conservador ante o atual nível de comercialização.

A procura pelos ativos segue aquecida, com propostas sendo avaliadas pela equipe.

Imagens : Greenwich Park



Imagens : JH Palhano



Dados Adicionais

Classif. ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Gestão: Catuai Asset Management
ISIN: BRCFICTF009
Administrador: Singulare CTVM S.A.
Escriturador: Singulare CTVM S.A.
Auditor: Ernst & Young

Contato

Catuaí Asset Management
End.: Av. Faria Lima, 2277, cj. 2103, Jd. Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01452-000
Tel.: +55 11 2161 1800
Site: www.catuaiasset.com.br
E-mail: ri@catuaiasset.com.br

Nota Importante

A Catuaí Asset Management ("CATUAÍ") não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS SÃO DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO SE CONSTITUEM EM QUALQUER TIPO DE ACONSELHAMENTO, SUGESTÃO OU OFERTA DE INVESTIMENTOS, NÃO DEVENDO SER UTILIZADAS COM ESTE PROPÓSITO. Os investidores não devem se basear nas informações aqui contidas sem buscar o aconselhamento de um profissional. Nenhuma informação aqui contida e divulgada constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de qualquer fundo de investimento gerido ou estruturado pela CATUAÍ, ou de quaisquer outros valores mobiliários, nem poderá ser entendida como tal em qualquer jurisdição na qual tal solicitação, oferta ou recomendação seriam consideradas ilegais. A TIR E O MOIC PREVISTOS NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM – SOB QUALQUER HIPÓTESE – UMA GARANTIA, PROMESSA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA DE RETORNO. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Investimentos nos fundos de investimento estão sujeitos a riscos de perda do capital investido. Os investidores devem considerar sempre que o valor de seus investimentos pode aumentar ou diminuir. A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS ENCONTRA-SE DISPONÍVEL NO SITE DO ADMINISTRADOR. A CVM e a ANBIMA não respondem pelo desempenho e rentabilidade dos fundos de investimento. A CATUAÍ, seus administradores, funcionários e prepostos isentam-se de responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório, já que a tomada de decisão de investimento é do cotista. O conteúdo deste material não deverá ser reproduzido, distribuído, publicado ou divulgado sob qualquer propósito. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo.

Contato do Administrador:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar – Jd. Paulistano, São Paulo - SP, 01452-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 Tel: +55 0800-729-7272.

Material confidencial, elaborado exclusivamente para fins informativos, aos investidores do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário.

