



RELATÓRIO TRIMESTRAL – 4º TRIMESTRE DE 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Trimestral / 4º Trimestre 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

Durante o trimestre as novas subscrições do CF3 somaram R\$ 22.000.000, totalizando um capital subscrito de R\$ 136.900.000. Foram realizadas duas chamadas de capital desde o início da operação, correspondendo a um capital integralizado de R\$ 27.380.000 (20% do capital subscrito). O Fundo segue com seu processo de captação em aberto.

Com o encerramento do ano, gostaríamos de dar uma ênfase maior nesse relatório à estratégia de alocação de capital do Fundo. Os aportes feitos até o momento são dedicados - quase que exclusivamente - para a conclusão dos empreendimentos em fase final de construção em Londrina (PR). Os dois ativos (mais detalhes na seção de Carteira de Ativos) foram adquiridos por um valor médio notadamente inferior ao preço pedido por imóveis semelhantes em regiões próximas. Tanto o preço como o *timing* de comercialização das unidades vendidas após o investimento foram consideravelmente superiores a nossa premissa de viabilidade, reforçando o viés oportunístico da aquisição. Vale notar que a diversificação regional foi fundamental nesse processo, tendo em vista a menor disponibilidade de capital para o segmento em praças fora do eixo São Paulo/Rio de Janeiro.

O *pipeline* de investimentos segue aquecido nesse começo de ano. O escopo de ativos em análise engloba diferentes segmentos imobiliários, com incorporações de condomínios de casas e edifícios residenciais tendo maior destaque no momento.

Seguimos monitorando atentamente as alternativas em ativos líquidos. A rápida abertura da curva de juros futuros pós-eleição penalizou fortemente essa classe de ativos, levando o segmento à um patamar de *valuation* historicamente descontado. Acreditamos que algumas empresas devem seguir com uma perspectiva micro ainda resiliente, principalmente se comparado ao último ciclo de baixa de setor (2014-15), apresentando uma oportunidade atrativa para ganho de capital. Porém a incerteza quanto ao *modus operandi* do novo Governo e a falta de clareza de quais serão os *triggers/catalisadores* em um horizonte de médio-prazo nos deixa com uma postura mais cautelosa quanto ao ponto de entrada.

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\$ 136.900.000
Capital Integralizado:	R\$ 27.380.000
Qtde. Cotas:	27.380
Patr. Líquido:	R\$ 26.747.146,02
Valor Cota (31/12/22):	R\$ 976,88627

Chamadas de Capital

1ª chamada (Ago/22):	10%
2ª chamada (Set/22):	10%
Total (20%):	R\$ 27.380.000

Carteira – Ativos

Portfólio em construção: JH Palhano e Greenwich Park

Em ago/22 o Fundo adquiriu unidades a preço de custo em dois empreendimentos em fase final de construção: JH Palhano e Greenwich Park. Do total de 76 unidades adquiridas, 24 pertencem ao estoque do Greenwich Park e 52 ao JH Palhano.

Os dois ativos são localizados na cidade Londrina (PR), em regiões privilegiadas como o bairro nobre da Gleba Palhano (JH Palhano) e nas proximidades do Catuaí Shopping Londrina (Greenwich Park). O cronograma aponta para a conclusão de obras no final de jan/23.

A aquisição do portfólio reforça o viés oportunístico do Fundo em sua estratégia de investimento. O valor médio de aquisição foi de R\$ 4.084/m² (considerando os dois projetos), notadamente inferior ao preço pedido de unidades semelhantes nas redondezas. Como base de comparação, as unidades comercializadas pelo Fundo após a aquisição registraram um preço médio de R\$ 7.200/m².

A performance de vendas do portfólio também nos deixa otimistas quando ao retorno do investimento. Em adição as duas unidades comercializadas do Greenwich Park, o Fundo recebeu uma proposta por uma unidade do JH Palhano no final de dez/22, a qual se encontra em fase de assinatura. Esse ritmo de comercialização é consideravelmente superior ao estudo de viabilidade, dado que nossa premissa incorporava a venda de unidades somente após a conclusão das obras.

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: KPMG

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. 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 em 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.

