



RELATÓRIO MENSAL – JANEIRO 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Janeiro de 2023

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 CF3 encerrou o mês de Janeiro com um capital subscrito de R\$ 157.901.000. O Fundo seguiu com sua captação em aberto durante o mês, somando R\$ 21.001.000 em novas subscrições. Foram feitas duas chamadas de capital desde o início da operação, perfazendo um capital integralizado de R\$ 31.582.000. O processo de captação do Fundo foi encerrado em Fevereiro.

Os dois empreendimentos que compõem a carteira do Fundo se encontram em estágio final de obras. Uma última vistoria aos ativos está programada para Fevereiro e, caso sejam atendidos todos requisitos, o processo de entrega de chaves será iniciado em sequência. Em Janeiro foi concluída a venda da unidade 504 do JH Palhano e outras duas propostas por unidades do mesmo edifício estão bem avançadas.

Tendo em vista o fim do ciclo de aportes no portfólio em Londrina, a Catuai segue monitorando atentamente as oportunidades de mercado. O *pipeline* de investimentos se mostra aquecido, englobando diferentes segmentos imobiliários. Investimentos em incorporações voltadas para o alto padrão tem tido maior ênfase em função do elevado número de *prospects*, como condomínios de casas e edifícios residenciais. Oportunidades em lajes corporativas também são destaque, levando em conta o amplo desconto dos preços vis-à-vis o custo de reposição e uma “pressão” vendedora do mercado oriunda da alavancagem de alguns *players*.

A tese de ativos líquidos (ações e FIIs ligados ao setor) tem ganhado relevância dentro do escopo de análise, especificamente no tocante as empresas com exposição ao segmento habitacional popular. A visão mais construtiva com o segmento é fundamentada pela: i) perspectiva de um novo pacote de subsídios e uma revisão do limite de preços-teto para o programa habitacional (Casa Verde Amarela/Minha Casa Minha Vida); ii) cenário de custos (INCC) mais controlado; e iii) *valuations* descontados em termos históricos. Por fim, alguns FIIs apresentam uma combinação de *yields* atrativos, com oportunidade de ganho de capital e baixa-alavancagem, porém um cenário de juros ainda incerto nos deixa cautelosos quando ao momento de entrada dessa estratégia.

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\$ 157.901.000
Capital Integralizado:	R\$ 31.582.000
Qtde. Cotas:	29.582
Patr. Líquido:	R\$ 28.831.984,87
Valor Cota (31/01/23):	R\$ 974,64623

Chamadas de Capital

1ª chamada (Ago/22):	10%
2ª chamada (Set/22):	10%

Total (20%): R\$ 31.582.000

Carteira – Ativos

Portfólio em construção: JH Palhano e Greenwich Park

Em ago/22 o Fundo adquiriu unidades em dois empreendimentos: 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 – bairro nobre da Gleba Palhano (JH Palhano) e nas proximidades do Catuaí Shopping Londrina (Greenwich Park). Os empreendimentos se encontram em estágio final de obras.

A performance comercial do portfólio tem sido um destaque positivo nesse início de ano. Em contraste com os últimos meses de 2022, o número de propostas por unidades em carteira tem se intensificado, possivelmente reflexo do avanço das obras e de um movimento de demanda “represada”. No acumulado, já foram comercializadas três unidades dos empreendimentos, sendo que outras duas propostas estão próximas de serem concluídas: uma unidade do JH Palhano está em fase final de assinatura e outra – do mesmo edifício - já teve seu preço aprovado pela equipe comercial e segue em etapa de *due diligence*. Esse ritmo de comercialização é bem superior a nossa premissa “base”, a qual considerava a venda de unidades somente no mês de abril/23.

Outro ponto que nos deixa otimistas quanto ao potencial retorno do empreendimento é a margem de contribuição de cada unidade vendida. O preço médio das unidades comercializadas até o momento (considerando os dois projetos) pelo Fundo foi de R\$ 7.300/m². Esse valor se compara a um preço médio de aquisição de R\$ 4.100/m², resultando em um MOIC expressivo para o investimento. Vale notar que o preço médio de venda incorpora um desconto marginal ao preço de tabela de empreendimentos semelhantes na região, o que possibilita ao Fundo uma “folga” para acelerar o ritmo de comercialização (mais detalhe sobre a rentabilidade do empreendimento na Tabela I).

Tabela I: Sumário de Vendas – JH Palhano e Greenwich Park

Resumo de Vendas	
Performance de Vendas* (jan/23)	
Unidades Comercializadas - Portfólio	3
JH Palhano	1
Greenwich Park	2
Unidades Adquiridas	76
% Vendas	3,9%
Preço/m ² - BRL	
Valor médio de Venda - BRL/m ²	7.290,6
Valor médio de Aquisição - BRL/m ² **	4.240,3
MOIC (x)	1,72

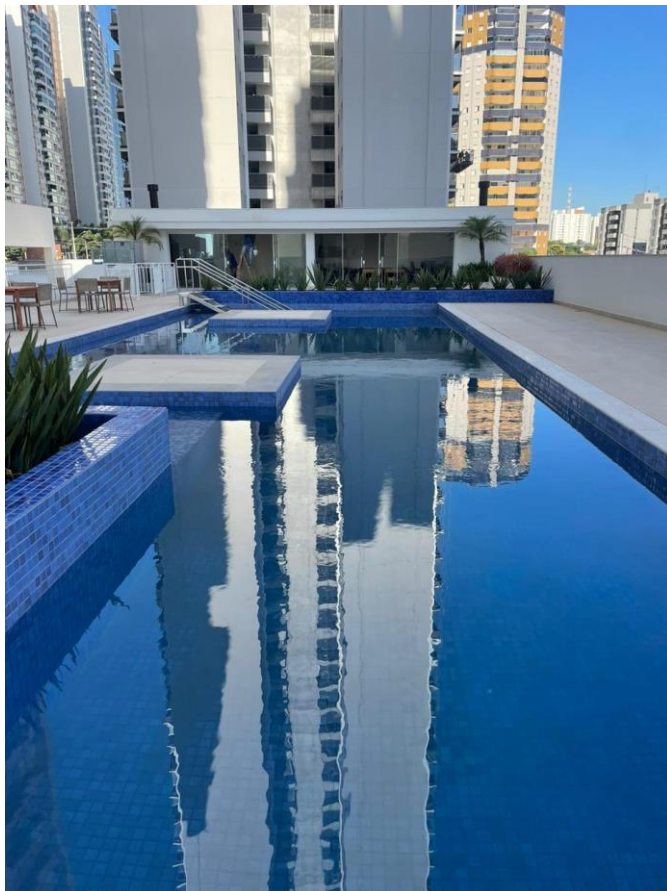
Obs: *Somente unidades que já tiveram o processo de assinatura concluído; **valor médio de aquisição somente das unidades comercializadas, ou seja, pode diferir do valor médio de aquisição do portfólio descrito no comentário acima em função do mix de unidades.

Carteira – Ativos

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.

