



RELATÓRIO MENSAL – FEVEREIRO 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Fevereiro 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 concluiu seu processo de captação durante o mês de Fevereiro, totalizando um capital subscrito de R\$ 157.901.000.

A Carteira de Ativos segue concentrada no portfólio residencial em Londrina. Os dois ativos se encontram em fase final de construção, com expectativa de conclusão das obras ainda no mês de mar/23. O ritmo de comercialização em Fevereiro foi uma surpresa positiva, levando em conta o calendário reduzido. Foram comercializadas duas unidades do portfólio (JH Palhano) e outras três unidades estão em tratativas avançadas.

No tocante ao *pipeline*, projetos voltados para o segmento popular ganharam relevância dentro do escopo de análise, reflexo do bom momento do setor. A baixa competitividade do Programa MCMV – fruto da piora nas margens dos projetos lançados entre 2020/21 – e um cenário de custos mais “comportado” criaram um ambiente favorável para o segmento nesse início de ano. Analogamente, os ativos listados em bolsa tem sido monitorados de perto, levando em conta que o bom *momentum* operacional das companhias focadas no “popular” nesse primeiro trimestre pode ser um catalisador importante para a performance dos papéis.

Condomínios de casas continuam com intensa demanda dentre o rol de ativos em análise, porém a crescente oferta desse tipo de imóvel na Cidade de São Paulo nos deixa mais cautelosos quanto ao ponto de entrada. Por fim, aquisições de lajes corporativas também são destaque, levando em conta o amplo desconto dos imóveis vis-à-vis o custo de reposição e uma “pressão” vendedora sob alguns *players* oriunda de alavancagem.

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:	31.582
Patr. Líquido:	R\$ 30.680.426,79
Valor Cota (28/02/23):	R\$ 971,45294

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). Uma última vistoria foi agendada para o mês de mar/23 e, caso todos requisitos sejam atendidos, o fundo deve liberar seu último aporte nos empreendimentos.

Conforme mencionado nos relatórios anteriores, a performance comercial do portfólio tem sido altamente satisfatória. Os números do mês de Fevereiro reforçam essa tendência, tendo em vista que o ritmo de comercialização se intensificou apesar do efeito-calendário. Durante o período foram comercializadas duas unidades do JH Palhano (unidade 1409 e a unidade 807) e outras três unidades do portfólio estão em tratativas avançadas: duas unidades do JH Palhano e uma unidade em assinatura do Greenwich Park. Adicionalmente, foi firmada uma parceria com a Housi para locação das unidades do JH Palhano, tornando o empreendimento o primeiro da cidade a oferecer esse tipo de serviço.

Em complemento ao ritmo de vendas, vale destacar a forte margem de contribuição das unidades vendidas. O preço médio de comercialização (considerando os dois projetos) foi de R\$ 7.400/m², comparado a um custo médio de aquisição de R\$ 4.100/m². Tal resultado reflete em um MOIC expressivo para o investimento (mais detalhes sobre a rentabilidade do empreendimento na Tabela I), reforçando o viés oportunístico do Fundo em seu processo de alocação de capital.

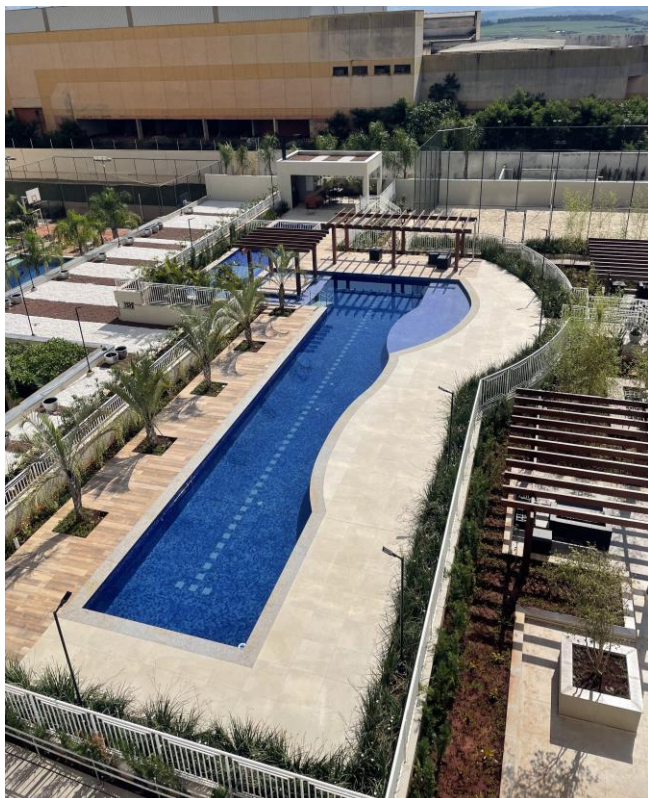
Tabela I: Sumário de Vendas – JH Palhano e Greenwich Park

Resumo de Vendas	
Performance de Vendas* (Fev/23)	
Unidades Comercializadas - Portfólio	5
JH Palhano	3
Greenwich Park	2
Unidades Adquiridas	76
% Vendas	6,6%
Preço/m ² - BRL	
Valor médio de Venda - BRL/m ² (ex-comissão)	7.420,8
Valor médio de Aquisição - BRL/m ²	4.195,4
MOIC**	1,68 x

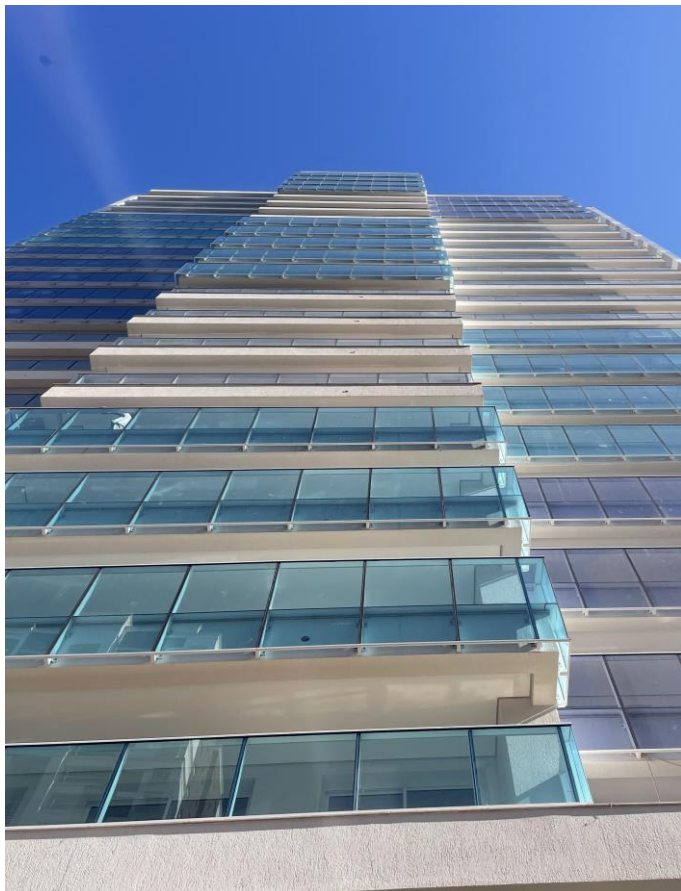
Obs: *Somente unidades que já tiveram o processo de assinatura concluído; **MOIC líquido de comissão.

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.

