



RELATÓRIO MENSAL – ABRIL 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Abril 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CFII11

Comentário do Gestor

Os mercados seguiram sem uma direção única em Abril. Os índices de preço divulgados durante o mês confirmaram a trajetória de desaceleração da inflação doméstica, abrindo espaço para uma queda mais contundente da curva de juros. A mudança no tom do comunicado do Copom - mesmo que sutil – reforça essa tendência. Em contrapartida, as incertezas permeando a liquidez do setor bancário nos Estados Unidos aumentam o risco de uma recessão mais severa da principal economia global, pressionando os ativos de risco.

Não foram comercializadas novas unidades dos imóveis residenciais em carteira do Fundo CF3 no período. Tal performance não reflete propriamente a real demanda pelos ativos, tendo em vista que a procura por unidades continuou robusta. Como exemplo, o Fundo possui tratativas avançadas para a comercialização de cinco unidades do JH Palhano, sendo que uma destas se encontra em fase de assinatura. Consequentemente, antecipamos uma retomada no ritmo de comercialização do portfólio já no mês de mai/23.

Do lado da estratégia de líquidos, a votação envolvendo a remuneração dos depósitos do Fundo de Garantia do Tempo e Serviço (FGTS) pelo STF foi o principal ponto de atenção do mês. Nosso cenário base é de que o voto do relator prevaleça quando o processo for retomado, igualando a remuneração do FGTS aos depósitos de poupança. Caso esse cenário se concretize, o Governo possui diversas alternativas para ajustar a remuneração do Fundo de maneira a preservar o *affordability* no Programa MCMV. O principal ônus da votação seria uma maior restrição ao potencial crescimento do Programa, dado que um volume crescente de contratações exigiria certo sacrifício do lado fiscal (aportes da União no FGTS)

Entendemos que esse evento somente limita um *upside* futuro do segmento, sem alterar o atual *momentum* das empresas. Nossa tese construtiva com o setor em um horizonte de médio-prazo é sustentada por: i) a manutenção do ritmo atual de contratações do MCMV já é suficiente para sustentar o ótimo momento operacional das incorporadoras; ii) o cenário de baixa competitividade e inflação cadente (INCC) devem abrir espaços para ganhos de margem; e iii) o Governo ainda tem espaço para revisar os limites de preço-teto dentro do Programa – mesmo que em menor magnitude – dado as faixas mais altas suportam um aumento de taxa.

Por fim, o pipeline do Fundo continua com intensa oferta de projetos. O momento mais desafiador do lado da demanda exige um conservadorismo ainda maior em termos de premissas, o que tem levado a um *timing* mais lento para a concretização de novos investimentos. A expectativa é de realizar uma nova chamada de capital no mês de mai/23, representando cerca de 25% do capital subscrito.

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\$ 30.486.425,60
Valor Cota (30/04/23):	R\$ 965,31016

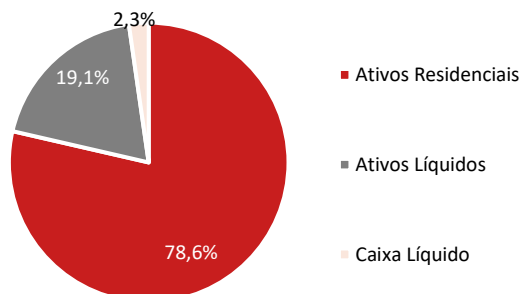
Chamadas de Capital

1ª chamada (Ago/22):	10%
2ª chamada (Set/22):	10%
Total (20%):	R\$ 31.582.000

Carteira – Classe de Ativos (abr/23)

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

Gráfico I: Classe de Ativos (% do Patrimônio Líquido)



Carteira – Descrição dos Ativos

Estratégia Ativos Líquidos: Habitação Popular (Carteira – CF3)

No final do mês de Março o Fundo fez seu primeiro investimento dentro da estratégia de ativos líquidos, alocando R\$ 4,0 milhões em um portfólio de ações negociadas em bolsa (Carteira – CF3) com exposição ao segmento de habitação popular. Ao longo do mês de Abril o Fundo aumentou moderadamente sua posição para R\$ 5,6 milhões.

Durante o mês o Supremo Tribunal Federal (STF) colocou em pauta a revisão da remuneração dos depósitos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O voto proposto pelo relator foi de corrigir a remuneração do fundo para – ao menos – igualar os depósitos de poupança (não retroativo). Posteriormente ao voto foi feito um pedido de vista, postergando o processo para um prazo de até 90 dias úteis. Nosso cenário base é de que o voto do relator vai prevalecer quando a for retomada, o que deveria limitar o espaço para aumento de subsídios no programa MCMV no curto-prazo, porém sem impacto para o ritmo atual de contratações no Programa. O Governo possui diversas alternativas para ajustar a remuneração do Fundo, como reduções de capital do FGTS, aumento da remuneração de outras linhas de crédito e aportes da União, sendo que uma alternativa que impacte o *affordability* atual do programa deveria ser vista somente como um último recurso.

A votação não era antecipada pelo mercado e impactou negativamente a performance da Carteira no mês. Como descrito acima, entendemos que o efeito dessa votação somente limita um *upside* futuro do setor, sem grandes prejuízos ao atual *momentum* das empresas. Olhando para frente, continuamos confiantes na tese de líquidos, tendo em vista que: i) a manutenção do ritmo atual de contratações do MCMV já é suficiente para sustentar o ótimo momento operacional dos *players*; ii) o cenário de baixa competitividade e inflação cadente devem abrir espaços para ganhos de margem; e iii) o Governo ainda tem espaço para revisar os limites de preço-teto dentro do Programa – mesmo que em menor magnitude – dado as faixas mais altas suportam um aumento de taxa.

Tabela I: Performance da Carteira - CF3*

Rentabilidade - % Acc. Estratégia

Carteira CF3 - Total Investido - R\$ 5.593.719

Carteira CF3 - Valor de Mercado - R\$ 5.808.690

Rentabilidade Acc - % 3,8%

*Valores: 09/05/2023.

Carteira – Descrição dos Ativos

Residencial Matrícula: JH Palhano e Greenwich Park (Londrina)

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 dois empreendimentos estão com as obras finalizadas e Habite-se emitido.

Durante o mês de Abril não foram concluídas novas vendas. Destacamos que a performance comercial no período não reflete a real demanda pelos ativos, tendo em vista que a procura por unidades do portfólio continuou robusta. O Fundo possui tratativas avançadas para a comercialização de cinco unidades do JH Palhano, sendo que uma destas se encontra em fase de assinatura. Consequentemente, antecipamos uma retomada no ritmo de comercialização do portfólio já no mês de mai/23.

No acumulado, tanto o retorno do investimento como a evolução de vendas superam nossas premissas de investimento. Vale notar a forte margem de contribuição das unidades vendidas, com preço médio de comercialização (considerando os dois projetos) de R\$ 7.400/m² e custo médio de aquisição de R\$ 4.200/m². Adicionalmente, nosso cenário base considerava vendas somente após a conclusão de obras dos empreendimentos; o que se mostrou altamente conservador ante o atual ritmo de comercialização.

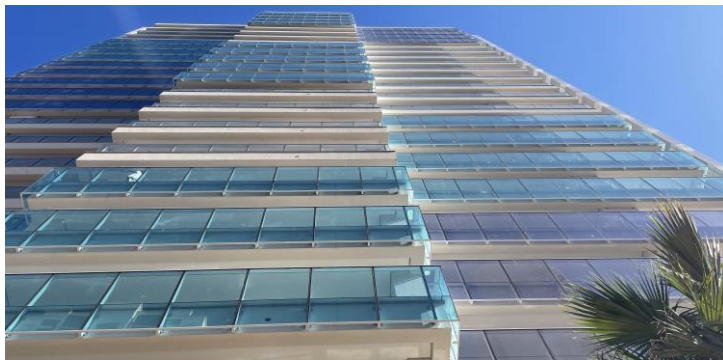
Tabela II: Sumário de Vendas – JH Palhano e Greenwich Park

Resumo de Vendas	
Performance de Vendas* (abr/23)	
Unidades Comercializadas - Portfólio	7
JH Palhano	4
Greenwich Park	3
Unidades Adquiridas	76
Acumulado de Vendas (%)	9,2%
Preço/m ² - BRL	
Valor médio de Venda - BRL/m ² (ex-comissão)	7.361,8
Valor médio de Aquisição - BRL/m ²	4.192,6
MOIC**	1,67 x

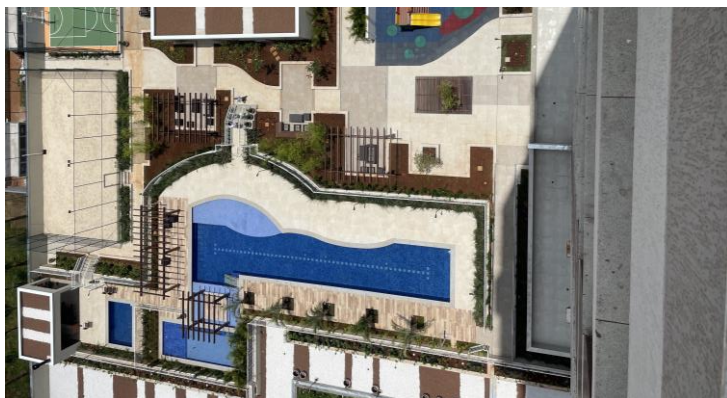
Fonte: Catuaí Asset. *Somente unidades que já tiveram o processo de assinatura concluído; **MOIC líquido de comissão.

Anexo - Galeria de Fotos

Imagens: JH Palhano



Imagens: Greenwich Park



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.

