



Relatório Trimestral / 3º Trimestre de 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11

Overview do Fundo

O CF3 é um Fundo de Investimento Imobiliário, com prazo de duração de 5 anos.
O fundo encontra-se em período de investimento.

Relatório Trimestral / 3º Trimestre de 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CFII11

Comentário do Gestor

O Fundo CF3 recebeu seu primeiro aporte em 15 de Agosto, encerrando o trimestre com um capital subscrito total de R\$ 114.900.000. A primeira chamada foi de 10% do capital comprometido. A segunda chamada, realizada na última semana de setembro, com integralização até a primeira semana de outubro, correspondeu a mais 10% do capital comprometido.

O fundo segue com captação em aberto, com expectativa da gestão de encerrar o mês de outubro com um montante subscrito consideravelmente superior ao observado no fim do terceiro trimestre.

O capital integralizado no período destinou-se majoritariamente aos aportes no portfólio em fase final de construção: JH Palhano e Greenwich Park. Os dois empreendimentos localizados na cidade de Londrina (PR) tem previsão de entrega para o primeiro trimestre de 2023. A aquisição das unidades se deu de maneira oportunística pelo fundo, com o valor das unidades comercializadas até o momento notadamente superior à premissa de viabilidade. O resultado preliminar nos deixa otimistas quanto ao retorno potencial do investimento, embora reconheçamos que a amostragem de vendas ainda é limitada.

O pipeline de investimento do fundo se mostra aquecido, com diversos ativos em processo de avaliação. Os investimentos em prospecção abrangem variadas frentes, como condomínios residenciais horizontais, aquisição direta de imóveis em leilões judiciais, participação no desenvolvimentos de BTS (built to suit) logísticos, permuta de terrenos e parcerias para incorporações de edifícios residenciais.

Também seguimos monitorando atentamente as oportunidades em ativos líquidos (FIIs e ações de empresas listadas ligadas aos setor imobiliário). Apesar da boa performance do segmento nesse segundo semestre, ainda enxergamos ativos com boas oportunidades de ganho de capital no médio-prazo. Nossa visão positiva com o segmento se baseia no desconto implícito que os papéis negociam comparados aos patamares históricos e na tese de que a curva de juros futura apresenta uma assimetria para baixo.

Destaques

- No mês de Setembro foram comercializadas duas unidades do edifício Greenwich Park (MOIC consolidado de 1,36x). Notamos que o estudo de viabilidade considerava vendas somente após a entrega do empreendimento.

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\$ 114.900.000
Capital Integralizado:	R\$ 11.990.000
Qtde. Cotas:	11.990
Número de Cotistas:	32
Patr. Líquido:	R\$ 11.577.172,53
Valor Cota (30/09/22):	R\$ 965,56902

Aportes

Ago/22:	R\$ 6.950.000
Set/22:	R\$ 5.040.000
Total:	R\$ 11.990.000

Descrição – Ativos

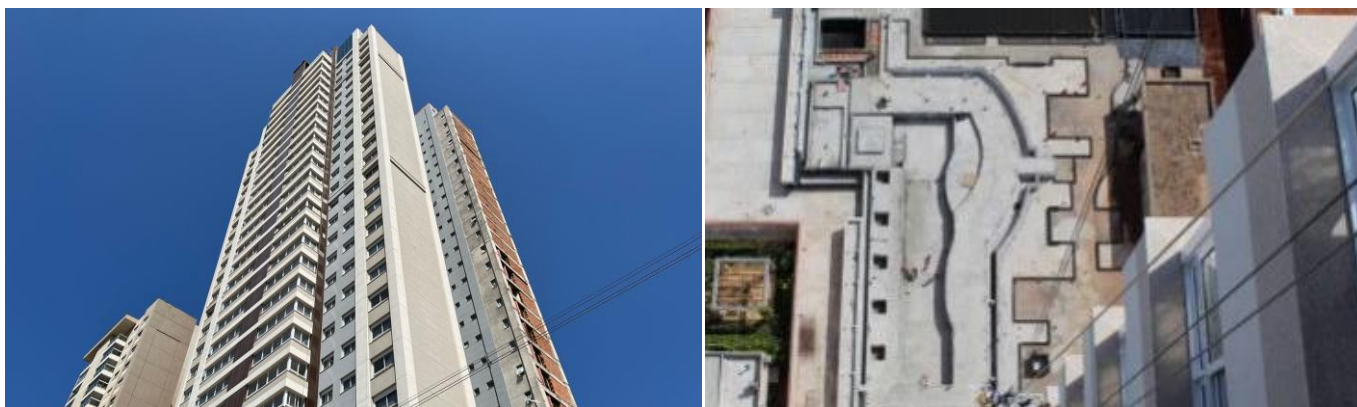
Portfólio em construção: Greenwich Park e JH Palhano

O fundo adquiriu um total de 76 unidades a preço de custo (R\$ 4.084/m²), 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, as quais se encontram 86% e 89% concluídas (Greenwich Park e JH Palhano, respectivamente). A entrega dos edifícios está prevista para fev/23.

As duas unidades comercializadas do edifício Greenwich geraram um MOIC consolidado de 1,36x, com as vendas sendo realizadas com menos de um mês da data de aquisição. Vale ressaltar que no estudo de viabilidade as vendas estavam previstas somente após a conclusão das obras.

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

Catuai 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 Catuai 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.

