



RELATÓRIO MENSAL – NOVEMBRO DE 2022

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Novembro 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

O fundo segue com o seu processo captação em aberto, encerrando o mês de Novembro com um capital subscrito de R\$ 128.900.000 e um capital integralizado de R\$ 25.780.000. O fundo realizou duas chamadas de capital desde o início de sua operação, cada uma correspondendo a 10% do compromisso de investimento. A expectativa do time de gestão é de encerrar o período de captação até o final de Dezembro.

A carteira de ativos do fundo se manteve inalterada no mês, sendo composta pelas unidades residenciais dos empreendimentos em fase final de construção: JH Palhano e Greenwich Park. 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). A evolução do orçamento físico-financeiro aponta para a conclusão das obras no primeiro trimestre de 2023. Não foram comercializadas novas unidades durante o mês, porém é importante frisar que a performance comercial do portfólio continua consideravelmente superior a nossa premissa de viabilidade.

O pipeline de investimentos se mostra aquecido, reforçando o bom *timing* do fundo em termos de captação. Os ativos em análise abrangem diversas frentes, com incorporações de condomínios de casas tendo maior relevância em função do elevado número de *prospects*. Também destacamos as oportunidades envolvendo aquisições de imóveis concluídos e parcerias para incorporações de edifícios residenciais; inclusive empreendimentos voltados para o segmento popular.

Por fim, seguimos monitorando atentamente as alternativas em ativos líquidos (FIIs e ações de empresas listadas ligadas aos setor imobiliário). Acreditamos que o *stress* recente dos ativos listados em bolsa pode proporcionar um ponto de entrada interessante, porém a falta de *triggers/catalisadores* em um horizonte de médio-prazo nos deixa com uma postura mais cautelosa no momento.

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\$ 128.900.000
Capital Integralizado:	R\$ 25.780.000
Qtde. Cotas:	25.780
Patr. Líquido:	R\$ 25.261.391,29
Valor Cota (30/11/22):	R\$ 979,88329

Aportes

Ago/22:	R\$ 6.950.000
Set/22:	R\$ 5.040.000
Out/22:	R\$ 13.390.000
Nov/22:	R\$ 400.000

Total: R\$ 25.780.000

Descrição – Ativos

Portfólio em construção: Greenwich Park e JH Palhano

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 primeiro trimestre de 2023.

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, foram comercializadas duas unidades desde o primeiro aporte do fundo a um preço médio de R\$ 7.200/m². Adicionalmente, nossa premissa de viabilidade considerava que as unidades seriam vendidas somente após a conclusão das obras; o que se mostrou conservador ante o atual nível de comercialização.

A amostragem de vendas, mesmo que limitada, nos deixa otimistas quanto ao potencial retorno do investimento.

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.

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 ("CATUAI") 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 CATUAI, 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 CATUAI, 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.

