



RELATÓRIO MENSAL – MAIO 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CFII11



Relatório Mensal / Maio 2023

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CFII11

Comentário do Gestor

Os ativos de risco apresentaram boa performance no mês de Maio. A aprovação do texto do arcabouço fiscal, um maior protagonismo da Câmara dos Deputados frente as mudanças em marcos legais e dados de inflação mais brandos deram suporte para a trajetória de queda da curva de juros. O crescimento do PIB foi o novo agente a entrar em cena, com crescimento acima do esperado e corroborando com o otimismo local. A principal questão é se esse bom-humor consegue se sustentar ante um cenário de desaceleração global mais forte.

O Fundo realizou sua Terceira Chamada de Capital (“Chamada de Capital”), correspondendo à 25% do Capital Subscrito. A expectativa da Gestora é de alocar uma parcela considerável deste montante já nas primeiras semanas de Junho. A aquisição de unidades em construção em um condomínio de casas em região nobre de São Paulo deve ser o primeiro investimento dessa nova Chamada, com tratativas em fase de *due diligence*. Outros investimentos compreendem incorporações voltadas para o segmento popular, aquisições oportunistas de estoques em construção e lajes corporativas.

A performance comercial dos ativos residências em carteira foi altamente satisfatória e nos deixa otimistas quanto a performance do portfólio no curto-prazo. Conforme antecipado no relatório de abr/23, a procura pelas unidades em Londrina estava aquecida apesar da ausência de novas vendas. Em Maio essa alta procura se converteu efetivamente, com a comercialização de seis unidades no período (cinco unidades do JH Palhano e uma unidade do Greenwich Park). Vale notar que o repique no ritmo de vendas não foi acompanhado de mudanças na política de preços do portfólio, sustentando uma elevada margem de contribuição por unidade vendida.

A Estratégia de Ativos Líquidos do Fundo também apresentou uma boa performance, com a rentabilidade acumulada da Carteira encerrando o mês em +20%. Acreditamos que o movimento da Carteira está intrinsecamente ligado ao cenário mais benigno para os ativos de risco – conforme enfatizado em nosso comentário macro – sendo que os principais catalisadores da nossa tese ainda não se materializaram. A reunião do Conselho Curador do FGTS (CCFGTS) na segunda quinzena de Junho é o principal tópico a ser monitorado no curto-prazo, tendo em vista que pode destravar um aumento significativo de preços para unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida.

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\$ 68.555.000
Qtde. Cotas:	68.555
Patr. Líquido:	R\$ 68.603.250,82
Valor Cota (31/05/23):	R\$ 1.000,70383

Chamadas de Capital

1ª chamada (ago/22):	10%
2ª chamada (set/22):	10%
3ª chamada (maio/23):	25%*

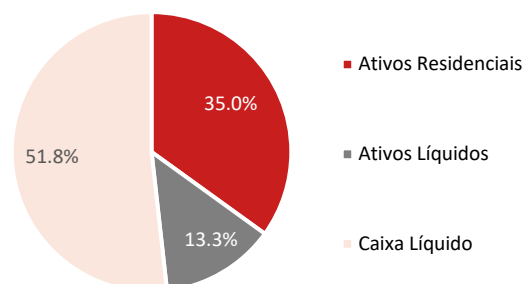
Total (45%*): R\$ 71.055.000*

* Capital Chamado R\$71.055.000, capital integralizado até 31/05/23 R\$68.555.000

Carteira – Classe de Ativos (maio/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. O Fundo seguiu aumentando sua alocação dentro dessa estratégia em Maio, encerrando o mês com um total R\$ 7,7 milhões investidos em ativos líquidos.

Conforme destacado no comentário macro, o mês de Maio foi bastante favorável para os ativos de risco. A performance da Carteira de Líquidos do CF3 acompanhou essa a melhora de humor, terminando o período com um rendimento acumulado de +20% (comparado a +1% no fechamento de abr/23). Como esperado, a rentabilidade da Carteira descolou positivamente do índice de mercado (Ibovespa), dado o perfil mais cíclico do setor.

O balanço de risco-e-retorno da Carteira segue atrativo apesar do *rally* recente, tendo em vista que o setor possui uma série de catalisadores de curto e médio-prazo. O principal tema a ser monitorado no momento é a reunião do Conselho Curador do FGTS (CCFGTS), marcada para o dia 20 de Junho. A expectativa é que o CCFGTS aprove um aumento do preço-teto praticado dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, com impacto mais relevante para regiões fora do eixo SP-RJ, e algum ajuste na curva de subsídios. A mudança no preço-teto é altamente favorável para o segmento, levando em conta a diferença relevante entre as taxas de financiamento subsidiadas do MCMV e a Mercado (SBPE).

Tabela I: Performance da Carteira - CF3*

Rentabilidade - % Acc. Estratégia	
Carteira CF3 - Total Investido - R\$	7.688.926
Carteira CF3 - Valor de Mercado - R\$	9.529.213
Rentabilidade Acc - %	23,9%

*Valores: 02/06/2023.

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.

O ritmo de comercialização desse portfólio acelerou de maneira significativa durante o mês de Maio. Conforme mencionamos no comentário de abr/23, a performance de vendas dos dois ativos não parecia refletir propriamente sua respectiva demanda, dado o elevado nível de visitação e quantidade de propostas em esteira de análise. Essa hipótese se provou assertiva, já que em Maio as propostas se converteram em novas vendas, perfazendo um total de seis unidades comercializadas: cinco unidades do JH Palhano e uma unidade do Greenwich. Adicionalmente, três propostas se encontram em fase de análise e assinatura.

Vale notar que a política de preços praticada pelo Fundo se manteve inalterada. As unidades vendidas seguem com um forte margem de contribuição, principalmente considerando o valor de aquisição oportunístico (mais detalhes na tabela II). Dessa forma, o MOIC** das unidades comercializadas até o momento segue em níveis expressivos (1,63x).

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

Resumo de Vendas	
Performance de Vendas* (maio/23)	
Unidades Comercializadas - Portfólio	13
JH Palhano	9
Greenwich Park	4
Unidades Adquiridas	76
Acumulado de Vendas (%)	17,1%
Retorno	
Valor médio de Aquisição - BRL/m ²	4.095,4
MOIC**	1,63 x

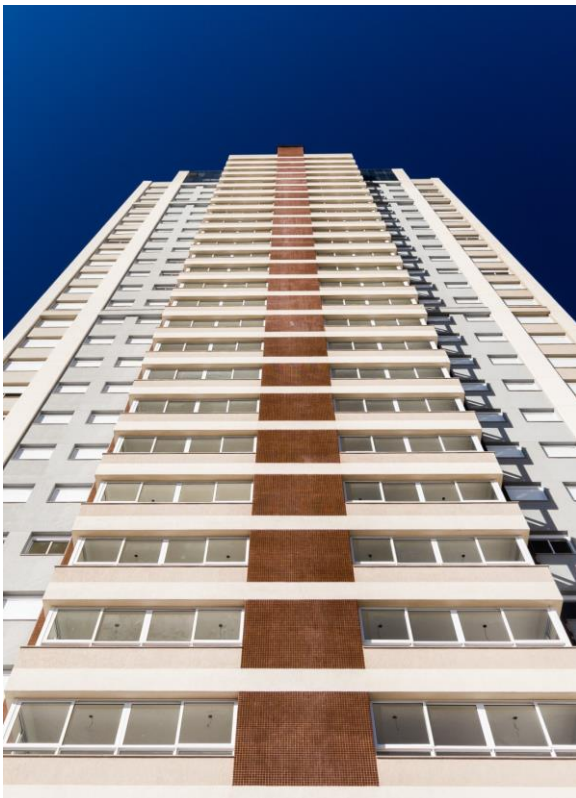
Fonte; Catuaí Asset. *Somente unidades que já tiveram o processo de assinatura concluído; **MOIC líquido de comissão.

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.

