

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I DEZEMBRO 2023



Acesse o Vídeo
do Produto



CCME11
B3 LISTED



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Veículo de investimento **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**

- **Fundos Imobiliários e Empresas Listadas** através de uma análise detalhada dos ativos que compõem o portfólio
- **Crédito imobiliário** majoritariamente originados e estruturados pelo time da Canuma Capital
- Aquisição de **ativos diretos/imóveis** (estabilizados, não estabilizados, *retrofit* e desenvolvimento) **não ofertados ao mercado em geral**
- Alocação em **subsetores imobiliários não ofertados** ao mercado em geral
- Acesso a **ofertas restritas** e co-investimentos exclusivos

Estratégia de investimentos com **disciplina operacional e financeira**

- Buscando gerar **retorno ajustado ao risco** através de investimentos imobiliários
- Proteção de capital **combinando crédito e diversificação de ativos imobiliários**, com cuidadosa estruturação e originação própria
- Criação de **valor no médio prazo** por meio de escalada de aluguéis, reposicionamento dos ativos, compressão de *cap rates* (taxa de capitalização)
- **Reciclagem** dos ativos **visando ganhos de capital**, aproveitando-se dos ciclos de cada subsetor/ativo e de taxa de juros
- Investimentos **oportunisticos** de ciclos curto e médio



UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)

FII's LISTADOS



FII's NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED



BTS / SLB¹



DESENVOLVIMENTO



- FII's listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
- Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
- Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos
- Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
- Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha² / baixa vacância / dividendos atrativos
- Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital
- Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital
- Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha²
- Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação

1 - (BTS) Built-to-suit / (SLB) Sale&Lease-back 2 - Segundo avaliação da gestora

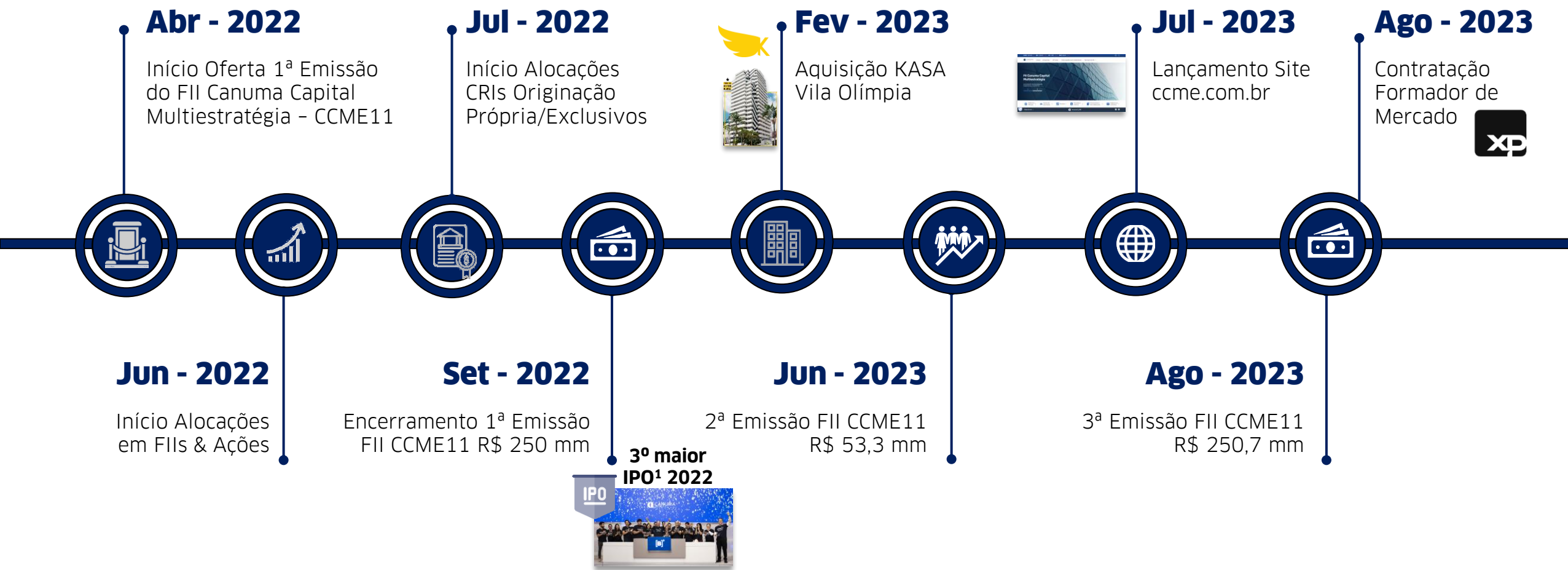
VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

	Exemplos de Estratégias	Retorno Total-Alvo Atual (TIR ¹)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
Ativos Diretos (Imóveis)	- Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit</i>, <i>Built-to-lease</i>, <i>Sale&Lease-back</i>) - Ativos Core e Core Plus - Desenvolvimentos de ciclos curto e médio	IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.	20-40%	
Crédito Estruturado	- Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital - Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento	IPCA+ 7,0%-10,0% a.a. CDI+ 2,5%-4,5% a.a.	30-60%	
FIIs Listados e Não Listados	- Ativos de difícil replicação - Baixa vacância - Baixo/nenhum endividamento - Distribuição consistente de dividendos - Potencial ganho de capital	IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.	10-25%	
Empresas Listadas	- Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos - Baixo <i>dividend payout</i> - Maior potencial ganho de capital	IPCA+ 10,0%-12,0% a.a.	0-10%	

A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. ¹ Taxa Interna de Retorno



LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





COMPARATIVO – FIIs MULTIESTRATÉGIA / HEDGE FUNDS¹

	CCME11 B3 LISTED	Fundo A	Fundo B	Fundo C	Fundo D	Fundo E	Fundo F	Fundo G	Fundo H	Fundo I
FIIs LISTADOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
FIIs NÃO LISTADOS	✓	✓	—	✓	—	—	—	—	✓	—
EMPRESAS LISTADAS	✓	—	✓	✓	—	—	✓	✓	✓	✓
CRÉDITO ESTRUTURADO	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
ATIVOS DIRETOS	✓	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MANDATO/ ATUAÇÃO²	Híbrido	Tít. Val. Mobiliários	Híbrido	Híbrido	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários
PL (R\$ milhão)	R\$ 564,1	R\$ 1.188,3	R\$ 989,5	R\$ 871,1	R\$ 310,6	R\$ 248,4	R\$ 207,2	R\$ 195,5	R\$ 182,7	R\$ 153,0

Fonte: Canuma Capital. 1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (30/11/2023) dos FIIs Multiestratégia / Hedge Funds com PL superior a R\$ 100 milhões. 2 - Mandato/atuação conforme classificação ANBIMA.



RESUMO DA GESTÃO

COMENTÁRIO DO GESTOR

Na estratégia de crédito, alocamos R\$ 50 milhões no CRI FGR, à taxa de IPCA+ 9,50% a.a, e R\$ 42 milhões no CRI A.Yoshii à taxa de CDI+ 3,15% a.a. As operações são aderentes à nossa filosofia de crédito e com retornos atrativos ao portfólio. Confira os detalhes nas páginas 8 e 9 do relatório.

Em FIIs, alocamos R\$ 49 mm nas emissões do TRXF11 (R\$ 20 mm), KORE11 (R\$ 15 mm) e TGAR11 (R\$ 14 mm). Acreditamos que as alocações se beneficiarão do cenário de continuidade de queda das taxas de juros, em estruturas e teses que gostamos. Nas vendas, reduzimos a posição em KNCR11 e KNIP11, em R\$ 19,2 mm, com ganho de capital de R\$ 122 mil (R\$ 0,02/cota). Detalhes e resultados acumulados da estratégia na pág. 16.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,90/cota
- Resultado do mês R\$ 0,83/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,16/cota

ALOCÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 50,5% em CRIs, 19,8% em Ativos Diretos, 18,5% em FIIs, 5,1% em Ações e 6,1% em Caixa (Títulos Públicos/LCI). Movimentações do mês:

Compras: R\$ 50 mm no CRI FGR e R\$ 42 mm no CRI A.Yoshii. Nos FIIs, R\$ 20 mm em TRXF11, R\$ 15 mm em KORE11 e R\$ 14 mm em TGAR11.

Vendas: Parte de KNCR11 e KNIP11 (R\$ 19,2 mm), com ganho de capital líquido de R\$ 122 mil (R\$ 0,02 p/ cota) – detalhes dos resultados consolidados do portfólio em FIIs & Ações na página 16.

1 - Data-base: 30/11/2023 + alocação nos CRIs FGR e A. Yoshii feita em Dez/23. Considerou-se a dedução do saldo residual a pagar do ativo KASA Vila Olímpia

CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 14 ativos, totalizando R\$ 284,7 milhões:

- 49,3% em Shopping Centers, 39,4% em Residencial, 7,8% em Escritórios e 3,4% em Logístico.
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI+ 2,8% a.a. / IPCA+ 8,8% a.a.

CARTEIRA DE FIIs & AÇÕES

A carteira atual de FIIs e Ações é composta por 10 ativos totalizando R\$ 133,1 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 39% Recebíveis Imobiliários, 22% Shopping Centers, 15% Varejo, 13% Residencial e 11% Escritórios.

ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)

O KASA Vila Olímpia é um edifício residencial com 243 aptos. destinados para locação, próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Nov/23, atingimos novo recorde de ocupação (97%), a maior desde o início da operação. Ainda há certa sazonalidade no período de férias, já que é a principal escolha dos estudantes do Insper, que pode refletir em uma flutuação da ocupação nos próximos meses, mas esperamos melhora em relação ao ano anterior dada as mudanças na gestão desde a aquisição. Também foi inaugurada a nova academia, com aparelhos de alto padrão e de uso livre aos moradores. Maiores detalhes do plano para 2024 serão dados no próximo relatório. Confira detalhes da tese de investimento e indicadores nas pág. 17 a 19.



CRI FGR



Financiamento à Incorporadora com Garantia de Recebíveis

- A FGR é uma incorporadora sediada em Goiânia que atua há 37 anos no desenvolvimento e venda de condomínios horizontais de alto padrão.
- Contribuímos com a estruturação e investimos R\$ 50 milhões no CRI lastreado nos recebíveis da carteira de vendas do empreendimento Jardins Marselha.
- A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a conclusão da construção de 626 casas do empreendimento localizado em Goiânia.

Estrutura da Operação:

IPCA + 9,50% a.a.
Vencimento: Dez/33
Prazo: 10 anos

Garantias:

Cessão Fiduciária dos recebíveis do projeto Jardins Marselha / Alienação Fiduciária de Cotas da SPE / Conta Reserva / Aval dos sócios controladores

Covenants:

Dívida Líquida/Patrimônio Líquido máximo de 0,6x / DSCR¹ de 1,35x / Valor presente da carteira dividido pelo saldo devedor de 1,40x (Prazo da operação) / Valor presente da carteira dividido pelo saldo devedor de 1,60x (Prazo total da carteira)



1 - Debt Service Coverage Ratio (Índice de Cobertura da Dívida) 2 - Termo de Verificação de Obras, documento emitido após conclusão da obra 3 - Valor Presente



CRI A.YOSHII



Financiamento à Incorporadora com Garantia Real de Terrenos

- A Yoshii atua desde 1965 no mercado de incorporação imobiliária, sendo a segunda maior incorporadora do Paraná, e figurando entre as 15 maiores no Brasil. Tem presença nos mercados de Londrina, Maringá, Curitiba e Campinas.
- Contribuímos com a estruturação e investimos R\$ 42 milhões no CRI corporativo, que conta com garantia de 9 terrenos estratégicos.
- A companhia utilizou os recursos para fortalecer sua posição de caixa.

Estrutura da Operação:	CDI + 3,15% a.a Vencimento: Dez/28 Prazo: 5 anos
Garantias:	Alienação Fiduciária de 09 Terrenos localizados em Londrina, Maringá e Campinas / Aval dos sócios controladores
Covenants:	Dívida Bruta ² /Patrimônio Líquido <= 0.20x / Dívida Líquida ³ /Patrimônio Líquido <= 0.25x

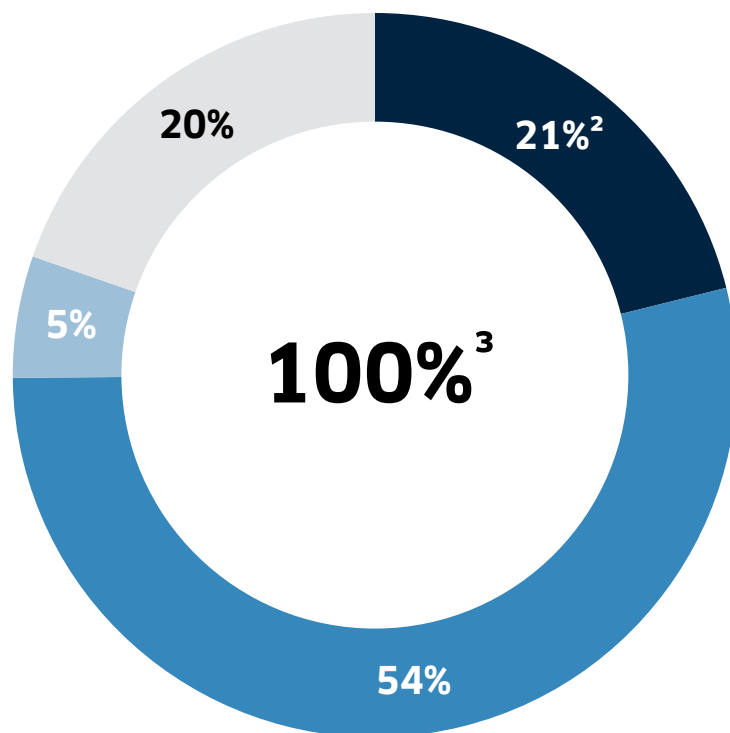
1 - Loan to Value (Saldo Devedor / Valor das Garantias) 2 - Sendo o somatório de todas as dívidas da Devedora, excetuadas as dívidas de Plano Empresário e arrendamentos mercantis 3 - Sendo o somatório de todas as dívidas da Devedora, excetuadas as dívidas de Plano Empresário, somada às obrigações de terrenos a pagar e subtraído das disponibilidades



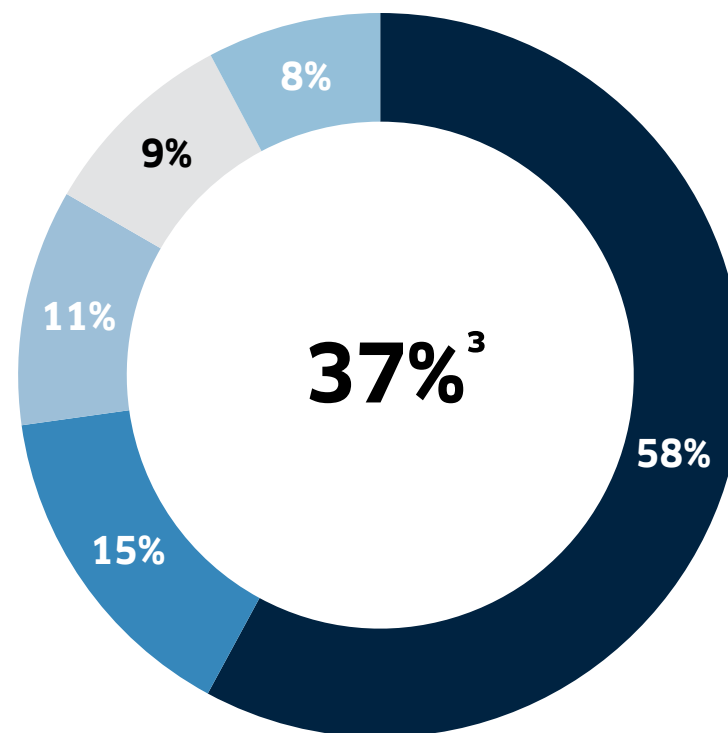


VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

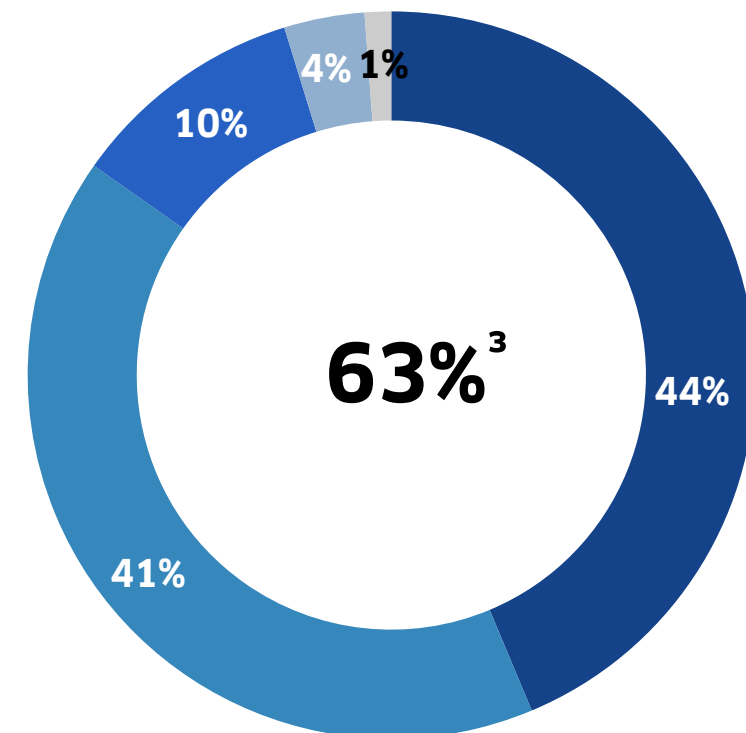
Portfólio Alocado (% por Tipo¹)



Estratégia Tijolo (% por Segmento¹)



Estratégia Crédito (% por Segmento¹)



■ Ativos Diretos ■ CRIs ■ Ações ■ FIIs

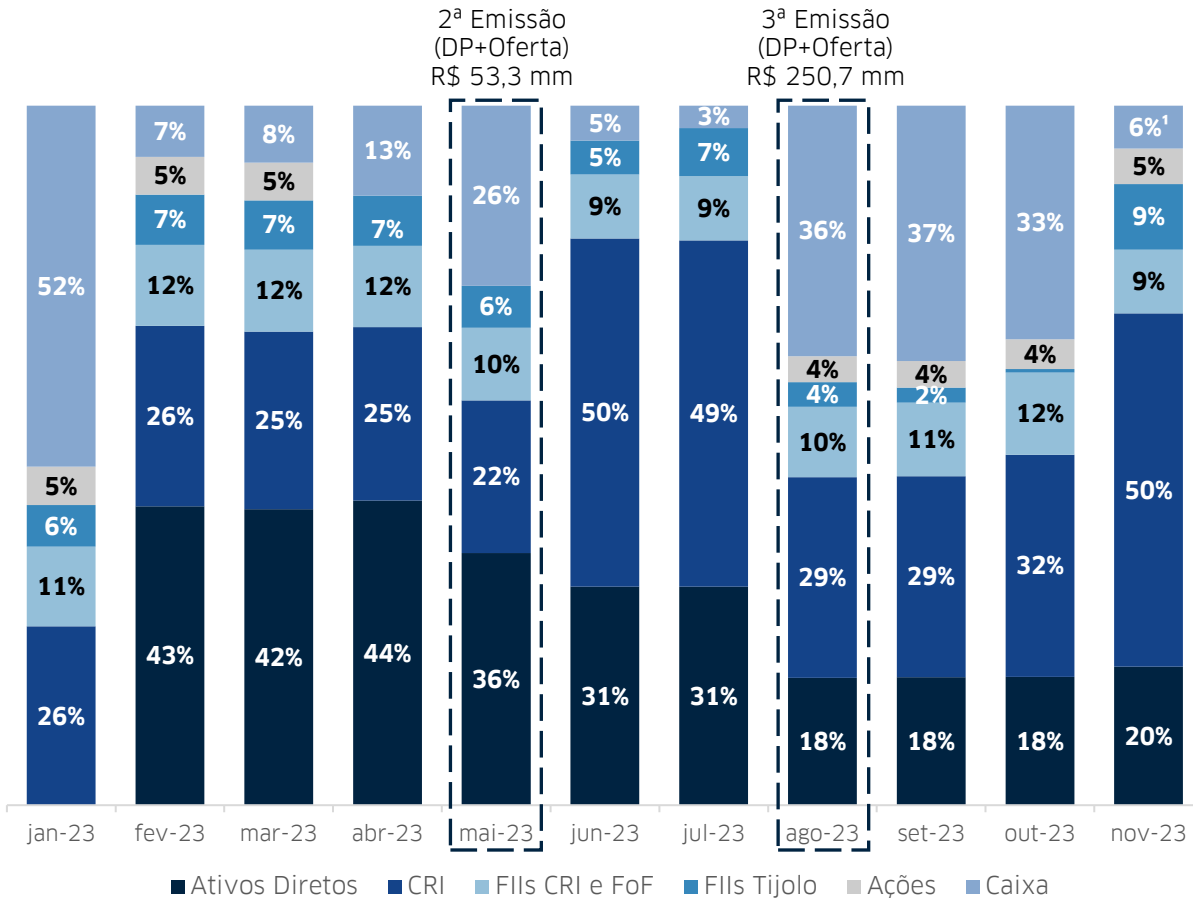
■ Residencial ■ Shopping ■ Varejo ■ Hotel ■ Escritórios

■ Shoppings ■ Residencial ■ Escritórios ■ Logístico ■ Outros



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



Últimas Alterações na Carteira

- Ativos Diretos:** Estamos realizando melhorias no KASA Vila Olímpia a fim de proporcionar uma experiência melhor para os locatários, com o objetivo de aumentar do aluguel e o gerar valor no ativo. Confira mais detalhes sobre a tese e indicadores nas págs. 17 a 19 desse relatório.
- Crédito Estruturado:** Em Dez/23 alocamos R\$ 92 milhões em 2 operações que participamos da estruturação: R\$ 50 milhões no CRI FGR com remuneração de IPCA+ 9,50% a.a. e prazo de 10 anos; R\$ 42 milhões no CRI A.Yoshii com remuneração de CDI+3,15% a.a. e prazo de 5 anos.
- FIIs:** Em Nov/23, investimos o total de R\$ 49 milhões nas emissões do TRXF11 (R\$ 20 mm), KORE11 (R\$ 15 mm) e TGAR11 (R\$ 14 mm). Vendemos parte das posições de KNIP11 (R\$ 9,8 mm) e KNCR11 (R\$ 9,4 mm), gerando ganho de capital líquido de R\$ 122 mil (R\$ 0,02/ cota). Os destaques de retorno em FIIs no mês foram: KNUQ11 (+0,8%) e KNIP11 (+0,8%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 3,15 milhões. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 16.
- Ações:** No mês de Nov/23, nossa carteira apresentou uma valorização de +11,35%. Seguimos confiantes que o portfólio em ações está bem posicionado para capturar novas oportunidades de ganho de capital. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 1,23 milhão. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 16.

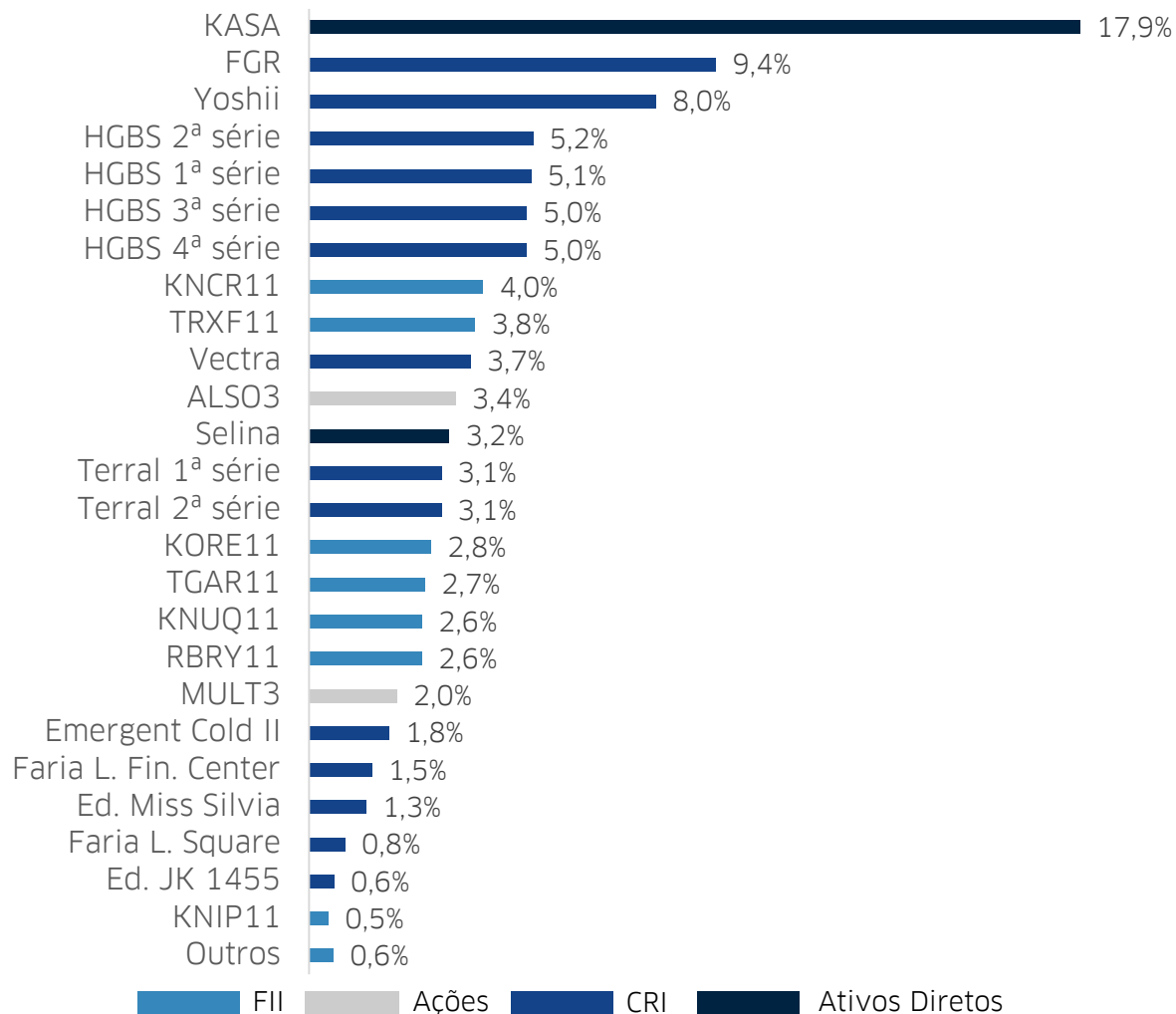
Fonte: Canuma Capital Data-base: 30/11/2023 + alocação nos CRIs FGR e A.Yoshii feita em Dez/23

1 - Considerou-se a dedução do saldo residual a pagar do ativo KASA Vila Olímpia



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Fonte: Canuma Capital Data-base: 30/11/2023 + alocação nos CRIs FGR e A. Yoshii feita em Dez/23
1 - Não considera ativos em Caixa (Títulos Públicos) 2 - Considerando saldo a pagar do ativo KASA

Resumo por Estratégia

Ativos Diretos

A carteira de ativos diretos é composta por 2 ativos, equivalentes a R\$ 111,9 milhões, distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia² e Selina.

Crédito

A carteira de crédito estruturado é composta por 14 ativos totalizando R\$ 284,7 milhões, distribuídos em:

- 49% em operações c/ lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terral Séries 1 e 2), 39% em Residencial (CRIs FGR, A.Yoshii e Vectra), 8% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de fundos imobiliários é composta por 8 ativos totalizando R\$ 104,3 milhões, distribuídos em:

- 49% Recebíveis Imobiliários (KNCR11, KNUQ11, RBRY11 e KNIP11), 20% Varejo (TRXF11), 17% Residencial (TGAR11 e ASRF11) e 14% Escritórios (KORE11).

Ações

A carteira de ações é composta por 2 ações de empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 28,8 milhões:

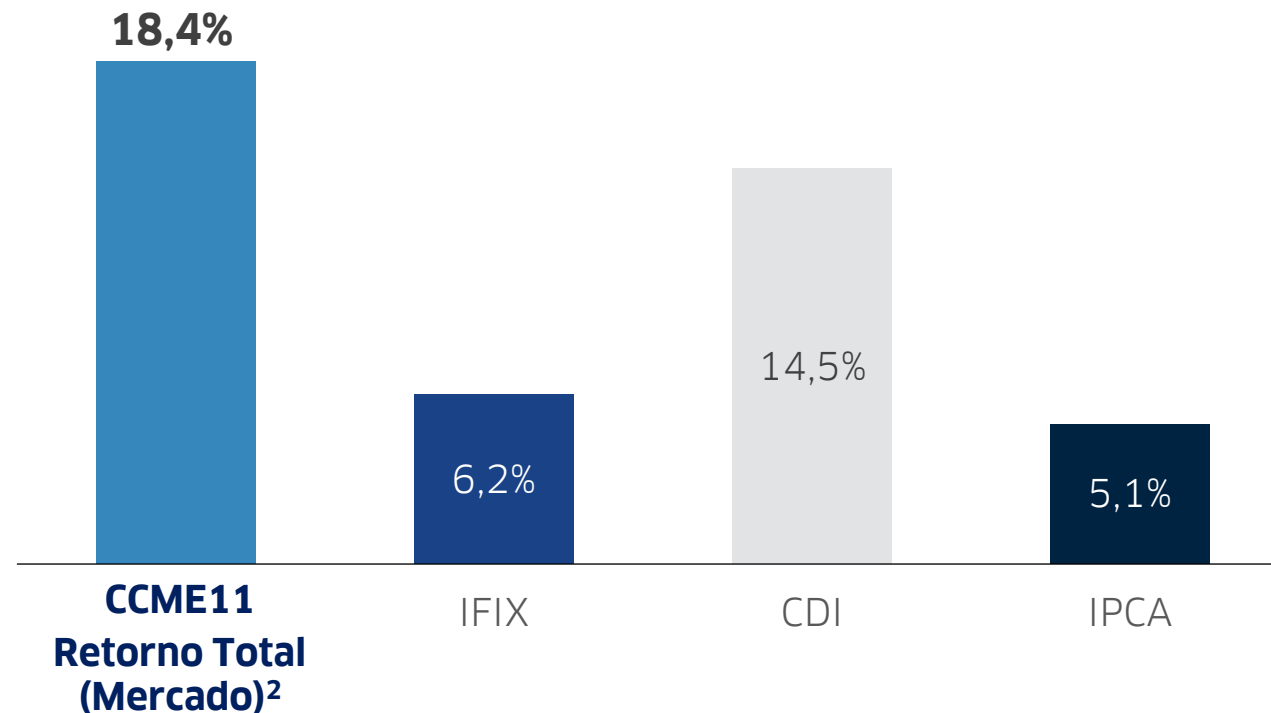
- 63% em ALOS3 (ALLOS) e 37% em MULT3 (Multiplan).



PERFORMANCE DO FUNDO

Desde o IPO¹ do **CCME11** (em Out/2022), a **performance acumulada**, considerando o **retorno total** da valorização da cota (mercado) + dividendos distribuídos, **foi de +18,4%, +12.2 p.p superior ao IFIX no período**, equivalente a **127% do CDI** ou **IPCA + 11,6% a.a.**

Seguiremos disciplinados no **mandato de gestão ativa** e **alocação efetiva** nas diversas **oportunidades do segmento imobiliário** (Crédito Estruturado, Ativos Diretos-Imóveis, FIIs Listados/Não Listados e Ações), como um **legítimo Fundo Multiestratégia** (ou *Hedge Fund*) deve ser.



Alfa CCME11 vs. Índices

**+12.2 p.p.
vs. IFIX**

**127,0%
CDI**

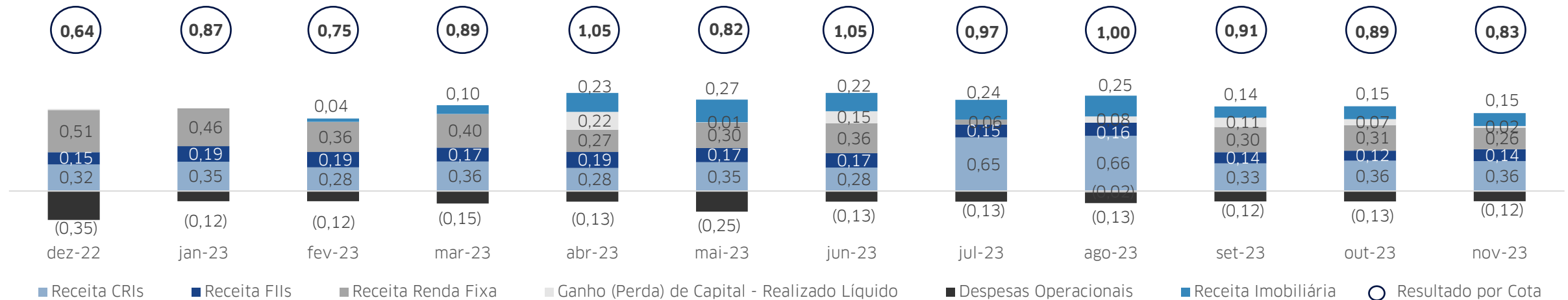
**IPCA +
11,6% a.a.**



RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Nov/23, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,83.
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,16 por cota.



Rendimento Distribuído

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
0,99	0,85	0,85	0,85	0,90	0,90	1,09	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90



RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

														Acumulado	
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	2023	Desde o início
RECEITAS															
Imobiliária	-	-	-	102	260	563	679	654	715	747	741	841	842	6.144	6.144
CRI	724	800	878	710	889	692	865	848	1.939	1.994	1.817	1.995	1.977	14.604	19.343
Dividendos FIIs	322	366	469	463	412	482	429	514	465	474	748	663	771	5.891	7.455
Dividendos Ações	-	-	-	-	29	-	-	-	-	-	76	(11)	76	169	169
Renda Fixa	1.213	1.264	1.138	901	1.010	667	757	1.081	178	2.056	1.651	1.679	1.416	12.534	19.285
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	260	36	-	2	1	538	17	439	-	231	613	396	122	2.359	4.388
TOTAL RECEITAS	2.520	2.466	2.485	2.178	2.602	2.942	2.747	3.536	3.297	5.501	5.646	5.564	5.203	41.701	56.785
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(295)	(293)	(292)	(292)	(292)	(296)	(296)	(358)	(360)	(360)	(649)	(648)	(654)	(4.496)	(6.078)
Outras Despesas	(17)	(576)	(12)	(12)	(84)	(19)	(318)	(20)	(18)	(19)	(35)	(39)	(12)	(588)	(1.228)
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	(83)	-	-	(2.109) ²	-	-	-	(2.192)	(3.115)
TOTAL DESPESAS	(312)	(869)	(304)	(304)	(376)	(315)	(697)	(378)	(378)	(2.488)	(684)	(687)	(665)	(7.276)	(10.421)
RESULTADO GERENCIAL	2.208	1.598	2.181	1.874	2.226	2.627	2.049	3.158	2.918	3.014	4.962	4.877	4.538	34.425	46.364
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,89	0,64	0,87	0,75	0,89	1,05	0,68	1,05	0,97	1,00	0,91	0,89	0,83		
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	83	-	-	2.109	-	-	-	2.192	3.115
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	(2.511)	(947)	909	(592)	(250)	525	109	1.099	883	(1.568)	(1.145)	(739)	4.059	3.289	2.369
Outros Ajustes Contábeis	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	35	(443)
RESULTADO CONTABIL ¹	(303)	650	3.090	1.282	2.011	3.152	2.241	4.256	3.802	3.554	3.817	4.139	8.597	39.941	51.405
Valor Patrimonial (por cota)	101,04	100,72	100,88	100,69	100,77	100,70	101,54	101,94	102,02	101,62	101,44	102,40	103,07		

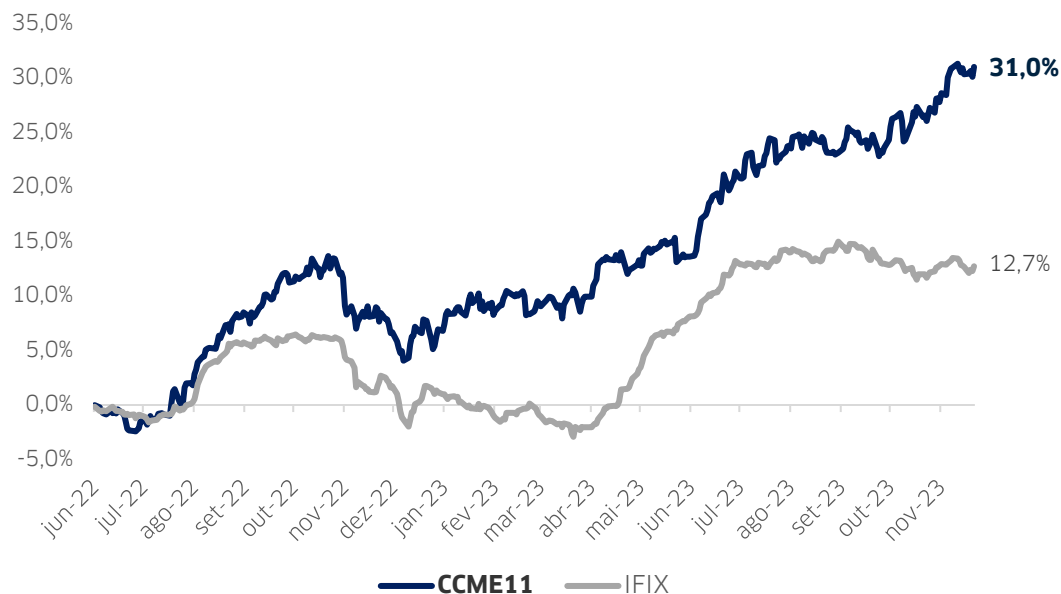
Fonte: Canuma Capital 1 – Resultado desconsiderando ajustes para distribuição do resultado 2 – Devido ao encerramento da 3ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 0,85/cota de rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI.



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

- Em Nov/23, o portfólio de FIIs e Ações obteve performance de +3,53% (+2.9 p.p. acima do IFIX, que observou alta de +0,66% no mês). Desde que iniciamos as primeiras alocações em FIIs & Ações no portfólio do CCME11, em Jun/22, temos obtido uma performance consistentemente superior ao IFIX. Acumulamos um alfa de +18.3 p.p (+31,0% do portfólio vs. +12,7% do IFIX), equivalente a 153,1% do CDI ou IPCA +15,9% a.a.

Portfólio FIIs & Ações vs. IFIX



Retorno Total
31,0%

**+18.3 p.p.
vs. IFIX**

**153,1%
do CDI**

**IPCA +
15,9% a.a.**

DESTAQUES

Compras¹

R\$
224,9
mm

Vendas¹

R\$
103,6
mm

Alocação Média¹

R\$
56,1
mm

Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos
Recebidos - FIIs
58%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
32%

Ganho Capital
Realizado - Ações
10%

Resultados - Posições Encerradas³

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,17
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,18
TRXF11	+27,9%	R\$ 0,49
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,25
KISU11	+23,5%	R\$ 0,04
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,03
KNCR11	+16,9%	R\$ 0,05
KNIP11	+8,2%	-R\$ 0,01
ALOS3	+20,1%	R\$ 0,31
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,22

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 30/11/2023. 1 - Em R\$ 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 3 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente)



IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

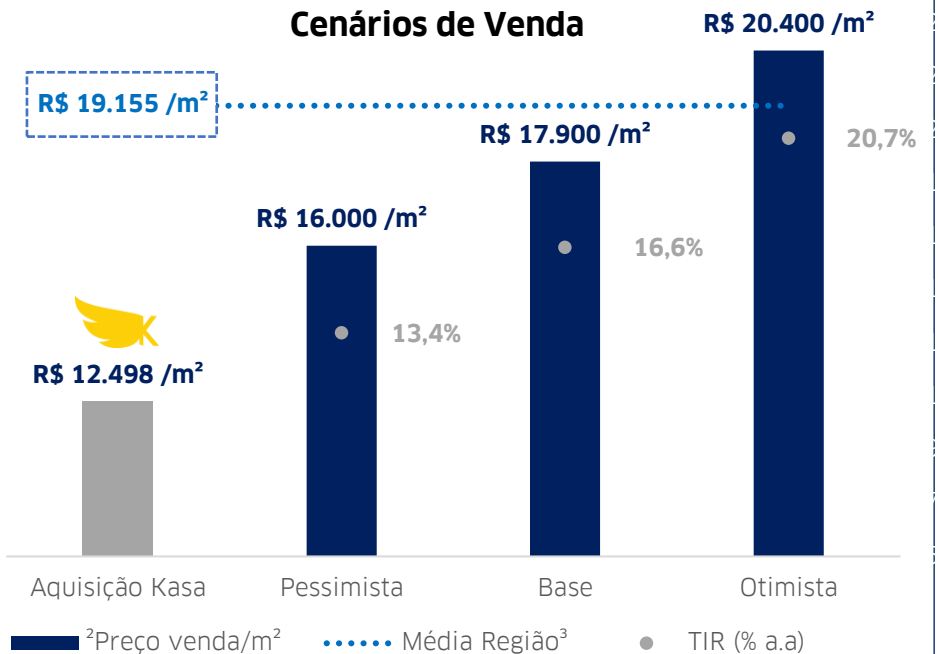


Ativo	KASA
Valor da Transação (R\$)	90,9 MM
Unidades (Aptos)	243
Construção/Retrofit	2018
ABL (Área Bruta Locável)	7.279 m ²
Preço de Aquisição (ABL)	12.498/m ²
Cap Rate - Estabilizado	9,4%
TIR Nominal ¹	16,6% a.a

Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023.

Tese de Investimento

- O KASA foi adquirido a R\$ 12.498/m², representando 35% de desconto sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m², 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial valorização do imóvel nos próximos anos, após estabilização e melhoria do ativo pela gestão.





IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Serviços



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Market



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Portaria/Segurança 24 hrs



Área Externa



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Market



Lavanderia



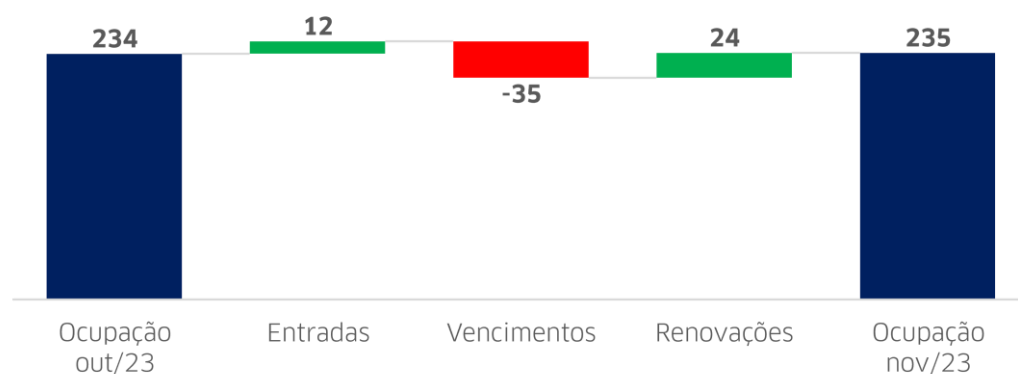
Estacionamento



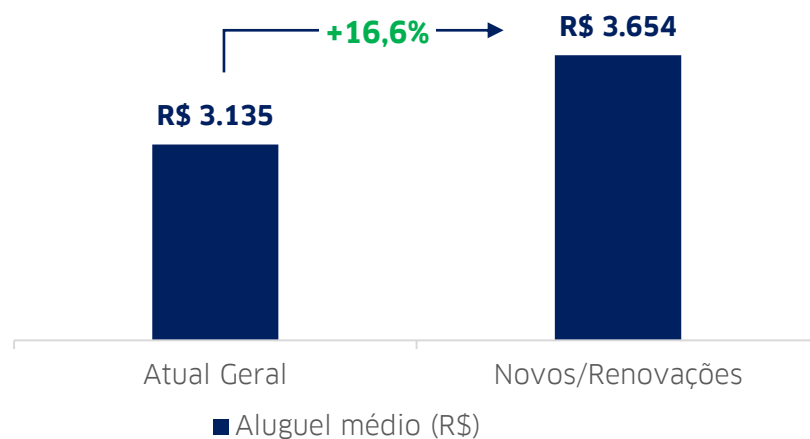
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

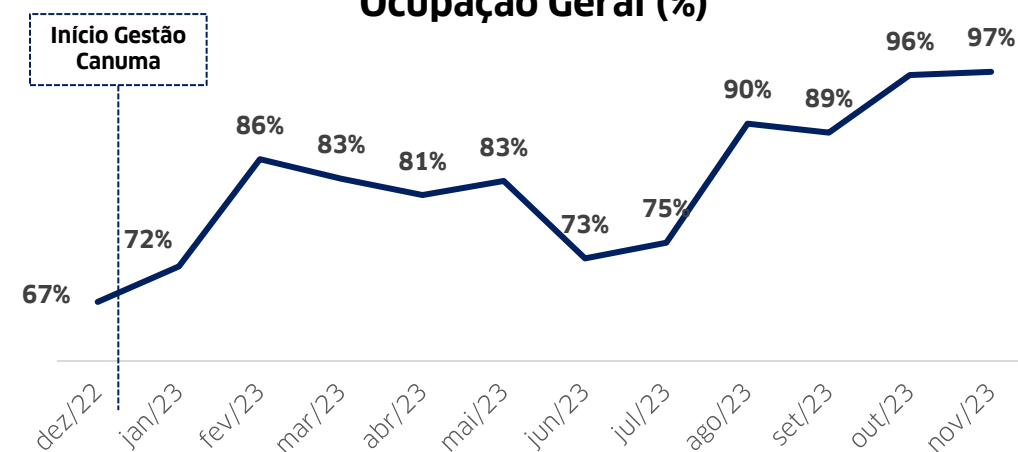
Movimentações no Mês¹



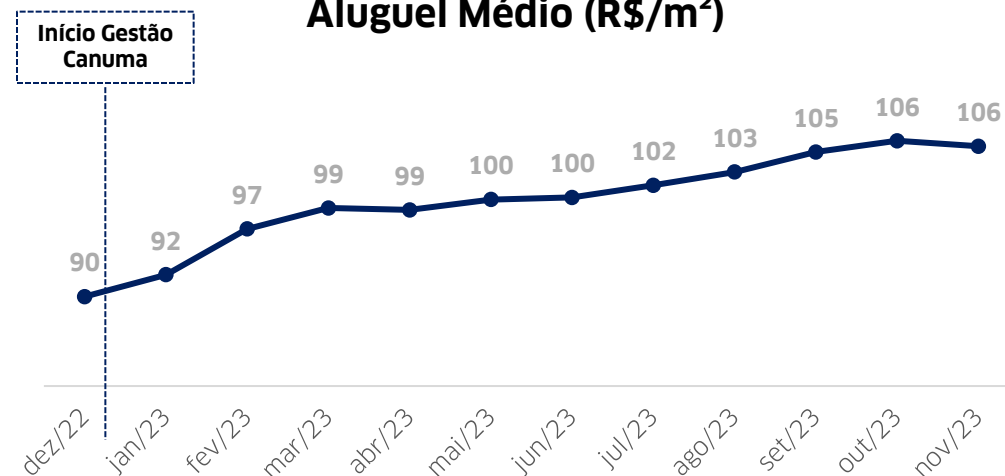
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)²



Aluguel Médio (R\$/m²)



Fonte: Canuma Capital 1 - Durante o mês de set/23 foram adicionadas 15 entradas de unidades para operação short-stay. 2 - Atualmente, 35 unidades estão sendo operadas no modelo short-stay.



IMÓVEIS

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP

ABL: 7.279 m²

Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)

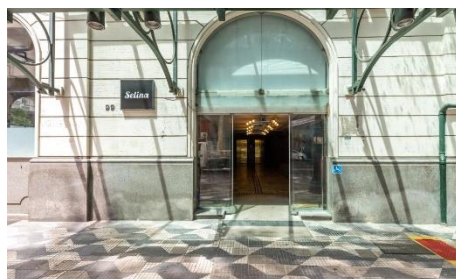
Setor Imobiliário: Residencial

Estratégia: Renda e Ganho de Capital

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício residencial com apartamentos 100% decorados inaugurado em 2018. Totalizando 243 apartamentos, o KASA opera exclusivamente para locação de média e longa duração.
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar a poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olimpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

Selina



Região: República, São Paulo/ SP

ABL: 2.684 m²

Apartamentos: 128

Setor Imobiliário: Hotel

Estratégia: Renda

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício locado em sua totalidade para rede internacional Selina por um prazo de 20 anos, até outubro de 2038. A empresa abriu seu capital na NASDAQ em 2022. Possui 163 hotéis, distribuídos em 25 países e 6 continentes.
- Reformado em 2019, o ativo está localizado a 300 metros da estação República do metrô e proporciona aos seus inquilinos variados entretenimentos gratuitos como massagem, bike tour e yoga.

1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos para o KASA Vila Olímpia e 3 anos para o Selina.



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 23F2356527/ 23F2356518

Indexador: CDI+

Taxa: 2,40% a.a.

Vencimento: Jun/2033

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



Código Cetip: 23F2354249/ 23F2356215

Indexador: IPCA+

Taxa: 8,00% a.a.

Vencimento: Jun/2033

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

FGR



Código Cetip: 23L1279637

Indexador: IPCA+

Taxa: 9,50% a.a.

Vencimento: Dez/2033

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

- A FGR atua no ramo da incorporação há 37 anos, desenvolvendo condomínios horizontais de alto padrão para venda, principalmente na região Centro-Oeste. A empresa está em sustentável transformação, na década de 90 começou a operar condomínios horizontais de alto padrão e em 2020 passou a incorporar e oferecer casas prontas. Até o momento, foram lançados 40 empreendimentos, entregues e em construção.
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos recebíveis do projeto Jardins Marselha ii. Alienação Fiduciária das unidades vendidas iii. Alienação Fiduciária de 51% das ações da SPE do empreendimento alvo iv. Conta reserva de 6 PMTs até o TVO, e 3 PMTs após o TVO v. Aval dos sócios.



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: 23J2268206

Indexador: CDI+

Taxa: 3,15% a.a.

Vencimento: Dez/2028

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

- O Grupo Yoshii a 58 anos incorpora nas cidades de Londrina, Maringá, Curitiba e Campinas, sendo a 2ª maior incorporadora do Estado do Paraná e uma das 15 maiores do Brasil. A empresa é referência na construção de imóveis de alto padrão, já tendo construído 110 empreendimentos, distribuídos em 2 milhões m². A alavancagem fortalece a posição do caixa, com a nova estrutura de capital será proporcionados maior suporte aos lançamentos já efetuados e aos projetos futuros.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária dos lotes de terrenos, com LTV Máximo de 60% ii. Aval dos sócios.

Terral – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 22G0184445/ 22G0230322

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a.

Vencimento: Jul/2029

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers da região centro-oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250.000 m². A alavancagem servirá para melhoramentos operacionais em 8 ativos, principalmente o Buriti Shopping localizado em Aparecida de Goiânia/ GO e para o projeto de um shopping em Brasília.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do shopping Buriti Rio Verde, correspondente à cota parte da sócia Terral Participações e Empreendimentos Ltda, com LTV Máximo de 50% ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, correspondentes à participação, bem como seus recebíveis atuais e futuros de dividendos iii. Endosso das apólices de seguro iv. Aval dos sócios.

Vectra



Código Cetip: 23J1382317

Indexador: CDI+

Taxa: 4,50% a.a.

Vencimento: Out/2027

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

- Vectra, construtora e incorporadora sediada em Londrina, atua no norte do Estado do Paraná. Está entre as 40 maiores construtoras do país, sendo a 10ª maior da região sul e 5ª do Estado. Os recursos captados via alavancagem servirão de fortalecimento da posição do caixa e viabilizarão uma aceleração de lançamento de novos projetos.
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos dividendos do empreendimento Wave e Wonder, calculados pelo agente de garantias (Monitori), representando um LTV¹ de 35,5% na contratação ii. Obrigação de Alienação Fiduciária de todas as unidades em estoque que porventura não tenham sido vendidas após a quitação do Plano Empresário iii. Conta reserva de 3 PMTs iv. Aval dos sócios.



CRIs INVESTIDOS

Emergent Cold II



Código Cetip: 22L1357824

Indexador: CDI+

Taxa: 3,25% a.a.

Vencimento: Dez/2029

Setor Imobiliário: Logístico

Devedor: Emergent Cold

- A Emergent Cold atua na armazenagem, transporte e processamento logístico de produtos refrigerados, através da aquisição e operação de imóveis e equipamentos logísticos. A empresa participa na estruturação e no financiamento para aquisição de ativo logístico refrigerado, atualmente locado para empresas de primeira linha, no Estado de Pernambuco.
- Garantias: i. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV máximo de 70% ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação, com Índice de Cobertura para Serviço de Dívida mínimo de 1.2x iii. Aval da Empresa Controladora iv. Fundo de reserva cobrindo o pagamento das próximas três parcelas; v. Covenants Financeiros no balanço da devedora.

FL Financial Center



Código Cetip: 21L0668295

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

Devedor: Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 443,5 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 16.581 m² (55% da ABL), localizado na Av. Brig. Faria Lima 3.400.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII FLFC, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) IV.

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: 21L0666609

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

Devedor: Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 403,7 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 15.096 m² (83% da ABL), localizado na Av. Brig. Faria Lima 4.100.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII MS, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) IV.



CRIs INVESTIDOS

FL Square



Código Cetip: 21L0668295

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

Devedor: Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 257 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 9.610 m² (48% da ABL), localizado na Av. Brig. Faria Lima 3.600.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII FL Square, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) IV.

JK 1455



Código Cetip: 21L0694148

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

Devedor: Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 180,3 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 8.052 m² (33% da ABL), localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek 1.455.
- Garantias: i. Cessão fiduciária dos contratos de locação ii. Alienação fiduciária do imóvel, com LTV de 77% e das cotas do FII JK 1455, detido pela compradora iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros e compromisso de sua recomposição pelo fundo global BSREP (Brookfield Strategic Real Estate Partners) IV.



INFORMAÇÕES GERAIS

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

Dividendo

R\$/Cota

0,90

Dividend Yield¹

Anualizado

10,0%

Patrimônio Líquido

R\$

564.054.670,30

Preço de Fechamento¹

R\$/Cota

108,19

Valor Patrimonial

R\$/Cota

103,07

Preço/Valor Patrimonial

Cota

1,05

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
5.472.579

CNPJ do Fundo
43.010.844/0001-26

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

Taxa de Administração
0,15% a.a. sobre PL

Taxa de Gestão
1,25% a.a. sobre PL

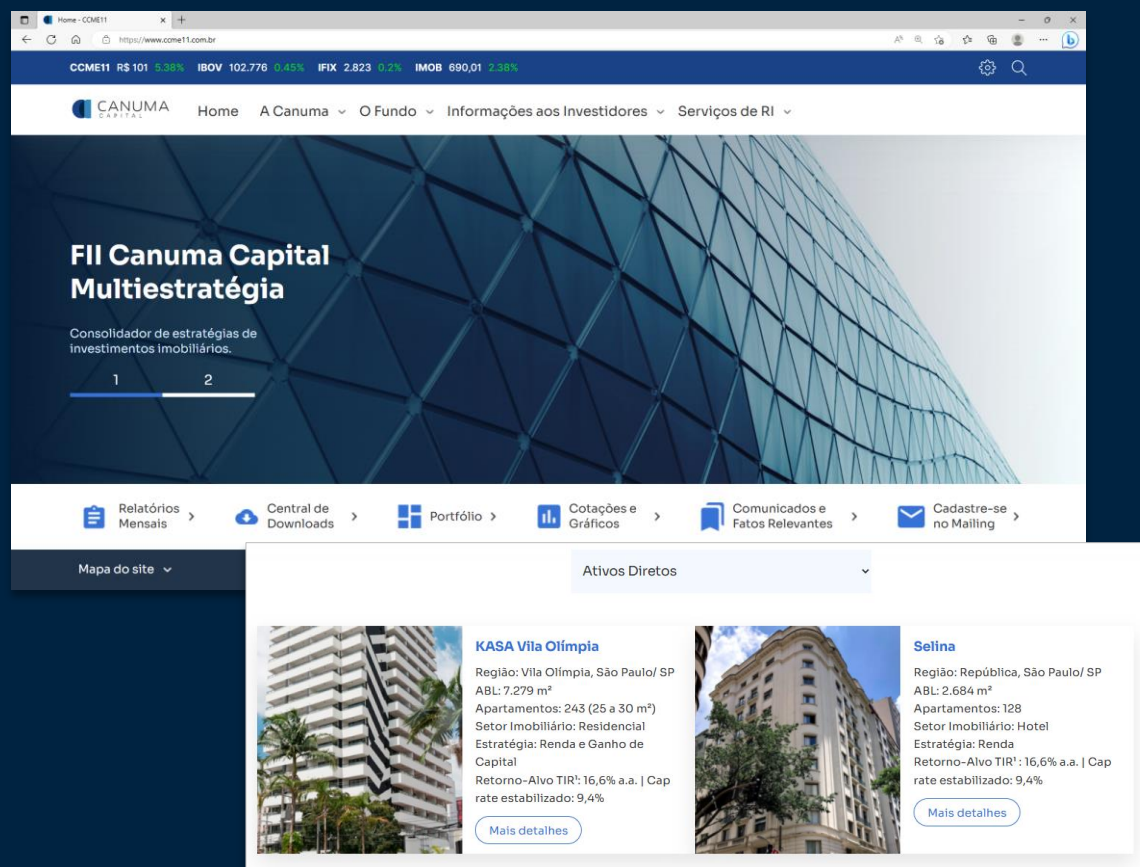
Taxa de Performance
20% do que exceder benchmark (IPCA + média aritmética do yield IMA-B5)

1 - Valor de Mercado Data-base: 30/11/2023



SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

- Consolidador de informações sobre o Fundo
- Acesso fácil e prático aos materiais divulgados pela gestão, incluindo relatórios mensais
- Atualização de comunicados e fatos relevantes
- Detalhamento do portfólio de ativos
- Calendário de divulgação de rendimentos
- Histórico de cotações
- Cadastro no mailing e contato com time de RI

Acesse em ccme11.com.br

Cadastre-se no Mailing [Clique Aqui](#)





COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Clube FII Entrevista

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 10/11/2023

[Assista a Entrevista](#)

Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)[Assista a Entrevista](#)

Você Com Dinheiro - BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

Fórum FIIs - GRI Club

Painéis com Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 05/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII - Hora do CRI

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 27/09/2023

[Assista a Entrevista](#)

Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 12/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



DISCLAIMERS

A Canuma Capital é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários -CVM e constituída na forma da Resolução CVM Nº21/21, aderente ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros. A Canuma Capital não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste relatório são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito.

Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, material promocional ou publicitário, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de fundos de investimento ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A Canuma Capital, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas ou sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório.

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.





Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015
10º andar, conj. 102 São Paulo, SP
CEP: 01452-000

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos