

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 2025



CCME11
B3 LISTED

 @canuma_capital

 Canuma Capital

 ccme11.com.br

Acesse o
Vídeo Mensal
do CCME11



DESTAQUES



O **CCME11** é um veículo **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**, investindo em **imóveis** diretamente, **CRIs**, **FII's**, **ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



1º FII Multiestratégia/Hedge Fund¹ com **alocação** efetiva em **todas as classes de ativos imobiliários**.

Dividendo

R\$/Cota

0,084

Div. Yield²

Últ. Anualizado

11,3%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,90

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,41

P/VP

0,86

Patrimônio Líquido

R\$ mm

705,6

Valor Mercado

R\$ mm

603,4

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,45

Performance³

Retorno Total Desde IPO

31,6%

+5.0% vs. Demais Hedge Funds

+15.5% vs. IFIX

+8.6% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

94% do CDI ⁸

Portfólio Atual:

CRIs

17
#Ativos

CDI+ 2,9%
IPCA+ 11,0%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

55%
LTV⁵

R\$ 312
milhões

69% CDI
31% IPCA
Indexação Carteira

2,7
Duration

Imóveis

2
#Ativos

R\$ 188
milhões

12.804 m²
ABL

FII's & Ações

19
#Ativos

R\$ 145
milhões

39,6%
Retorno Portfólio⁶
(+16,2% vs. IFIX)

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Fev/24) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões negociados na B3 e as efetivas alocações em CRIs, Imóveis, FII's e Ações. 2 - Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 08/09/2025, data base/anúncio dos proventos referentes a Ago/25) 3 - Período: 28/10/2022 a 31/08/2025, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 - Retorno Portfólio FII's e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 31/08/2025). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 31/08/2025. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 - CDI líquido de IR (alíquota de 15%) 9 - Considera 10% do Shop. Jd. Sul detido por meio do FII Canuma Capital Renda Varejo



RESUMO DA GESTÃO

No dia 15/Set foram distribuídos R\$ 0,084 p/ cota, que reflete os resultados de Ago/25. **Nesse mês, reiteramos o guidance/estimativa de rendimentos para os próximos 3 meses (confira mais detalhes abaixo)**, compatível com as receitas recorrentes esperadas até o final do 2º semestre de 2025, considerando o “carrego” dos CRIs com remuneração atrelada ao CDI+, projeções de inflação, resultados dos Imóveis, FIIs e Ações no portfólio.

No relatório desse mês, destacamos a alocação de R\$ 7 milhões em FIIs dos segmentos de Escritórios e Logístico. Para saber mais sobre a tese por trás desses investimentos, confira a aba “Destaque do Mês”.

Sobre o projeto de Medida Provisória (MP) nº 1303, que propõe alterações na tributação de diversos investimentos, no último dia 24/Set foi divulgado o relatório da comissão mista ([Link](#)). No documento, que ainda será submetido à apreciação na comissão (prevista para 30/set) antes de ir à votação nos plenários da Câmara e do Senado, destacamos a preservação da isenção de IR para as Pessoas Físicas sobre os rendimentos recebidos de FIIs e CRIs, nos moldes atuais que já temos atualmente. Outros itens incluídos no relatório, como a substituição do regime de “caixa” para o “competência”, o fim da obrigatoriedade de distribuição de 95% dos lucros e a isenção de IR para investimentos não-imobiliários feitos dentro dos próprios fundos (ex. atualmente, quando investimos em um título público, os rendimentos são tributados e pelo texto, passariam a estar isentos). **Nesse momento, ainda não é possível saber como e se as matérias serão aprovadas no texto final. Para a MP não “caducar”, a votação do projeto deve ocorrer até 08/Out. Nos próximos relatórios, seguiremos trazendo atualizações sobre o tema, impactos e oportunidades dessas alterações.** A tramitação no Congresso pode ser acompanhada pelo [Link](#).

GUIDANCE DE RESULTADOS

Com o intuito de seguir provendo previsibilidade aos investidores e ao mercado em geral, indicamos que o **guidance (estimativa) de rendimentos mensais a serem distribuídos entre outubro e dezembro/2025 fique entre R\$ 0,08 e R\$0,088 por cota**. E nosso cenário-base considera a **manutenção das distribuições no meio da banda do guidance (R\$ 0,084 p/ cota)**.

As estimativas de distribuição indicadas acima foram baseadas nos rendimentos recorrentes dos ativos do Fundo e das reservas acumuladas. A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser considerada, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,084/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,068/cota
- Resultados acumulados não distribuídos²: R\$ 0,02/cota

CARTEIRA

Carteira¹: 44% em CRIs, 27% em Imóveis, 15% em FIIs, 5% em Ações e 9% em Caixa (Títulos Públicos/LCI).

Fonte: Canuma Capital. 1 -Data-base: 31/08/2025. 2 - Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual + semestres anteriores.



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de CDI+ 2,9% a.a. e IPCA+ 11,0% a.a., considerando o valor patrimonial (VP) da cota. Esse nível de remuneração é bastante atrativo considerando que o portfólio tem um perfil high/mid-grade. **Vale destacar que a carteira de CRIs do Fundo, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao Valor Patrimonial (VP), equivale a uma taxa implícita de CDI+ 8,8% a.a e IPCA+ 15,1% a.a.**, já líquidas de taxas de gestão/administração. Confira a tabela de sensibilidade e mais detalhes do portfólio em crédito estruturado clicando na aba superior “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Ago/25, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de +3,98% (+2.80 p.p em relação ao IFIX de +1,16% no mês). Os destaques entre os FIIs foram: TGAR11 (+4,2%), PVBI11 (+3,2%) e MCCI11 (+2,9%). Nas Ações, IGTI11 (+13,3%), ALOS3 (+13,0%) e MULT3 (+10,1%). **No acumulado de 2025, a rentabilidade é de +17,24% (+5.69 p.p. em relação ao IFIX de +11,55%).** O portfólio atual é composto por 19 ativos.

Destacamos a alocação de R\$ 7 milhões em FIIs dos segmentos de Escritórios (+R\$ 5 milhões em PVBI11) e Logístico (R\$ 2 milhões em GRUL11) - confira as teses de investimentos na próxima página, aba “Destaque do Mês”. Nos últimos meses temos implementado uma rotação de nosso portfólio de FIIs, com o objetivo de manter a carteira continuamente aderente às melhores oportunidades e seguir entregando uma performance consistentemente superior ao IFIX. Nossa expectativa é concluir esses movimentos até outubro, quando traremos mais informações aos investidores.

Confira mais detalhes do portfólio atual e resultados na aba “FIIs & Ações”.

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (13-14 meses), próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. **Em Ago/25, a ocupação atingiu 83% (+6 p.p em relação ao mês anterior)**, positivamente impactada pelas novas locações no retorno das aulas dos alunos/intercambistas da faculdade Insper. Nossa expectativa é que esse patamar de ocupação se mantenha nos próximos meses. **O valor médio dos contratos de locação está em R\$ 113/m², +25% desde o início de nossa gestão no ativo, no início de 2023.**

Com relação ao Shopping Jardim Sul, em Jul/25 as vendas totais registraram um crescimento de +1,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI¹ de julho foi +0,5% vs. Jul/24. No acumulado de 2025 (janeiro a julho), a variação foi de -0,3%. **Foi realizada a 3ª edição do evento Carnivoria, que contou com a presença de mais de 11 mil pessoas e obteve um crescimento de vendas de +29% em relação à edição de 2024. A ocupação do shopping permanece em um patamar elevado de 97,7%.**

Confira mais detalhes dos indicadores operacionais dos imóveis do portfólio na aba “Imóveis”.

1 - NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida



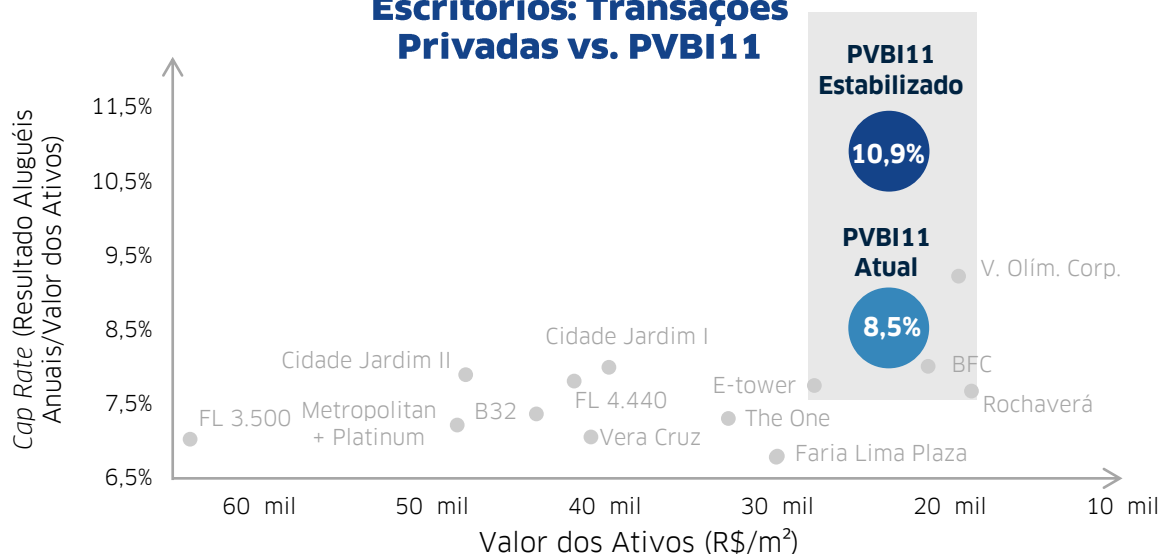
NOVAS ALOCAÇÕES EM FIIs – PORTFÓLIOS DE QUALIDADE A PREÇOS DESCONTADOS

ESCRITÓRIOS

Aumentamos a alocação no FII Prime Properties (PVBI11), que agora passa a ser a nossa principal exposição no segmento de escritórios. As cotas do fundo tem sofrido na janela dos últimos 12 meses, período em que houve um aumento da vacância do portfólio, combinado com o término da distribuição de resultados não-recorrentes (ex. ganhos de capital em vendas e RMGs)

Nossa tese de investimento no fundo considera que: **(I) possui combinação de alta qualidade e diversificação na comparação com os demais FIIs do segmento; (II) Dividend Yield potencial de 9,8% a.a. (vs. 7,1% a.a. atualmente) com ocupação gradual das áreas vagas e fim de carências de aluguel, e (III) elevado desconto das cotas do fundo vs. histórico recente em transações privadas no segmento de escritórios, em ativos e regiões comparáveis.**

Escritórios: Transações Privadas vs. PVBI11



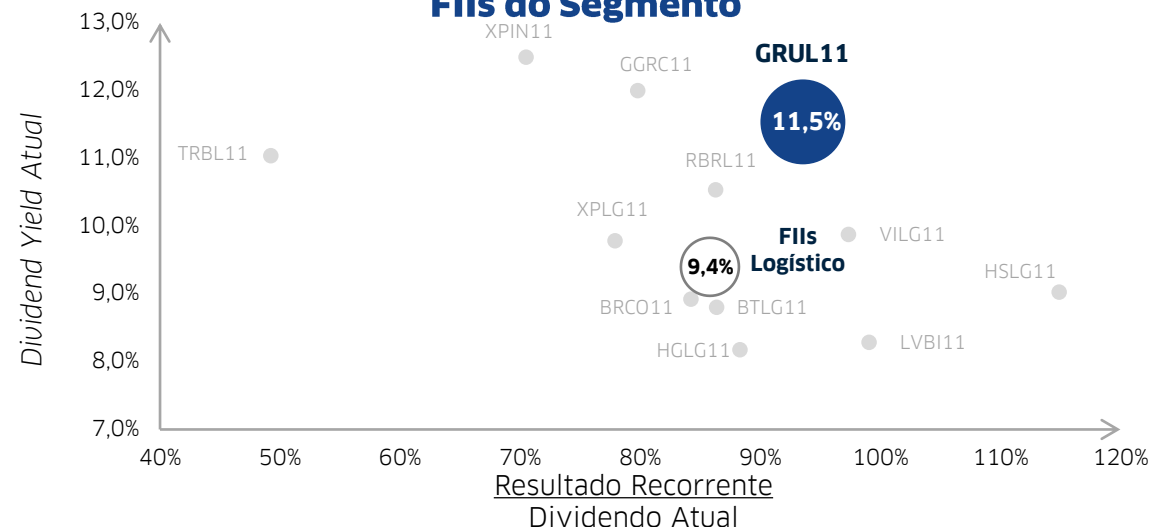
Fonte: Canuma Capital. 15 maiores transações de escritórios de padrão AAA, AA, e A, extraídas da plataforma Buildings, realizadas entre 2023 e 2025, nas regiões Nova Faria Lima, Faria Lima, V. Olímpia, Churri Zaidan, Berrini, Pinheiros e Paulista. Para os dados não públicos, foram assumidas premissas da Canuma Capital. Dividend Yield potencial considera o resultado estabilizado = AFFO Yield, estimativa Canuma de geração de resultados após 18 meses (excluindo receitas/despesas não recorrentes), dividido pelo valor de mercado em 26/09/2025.

LOGÍSTICO

Voltamos a investir no segmento logístico por meio do FII GRU Logístico (GRUL11), que detém o direito de exploração de 3 galpões localizados dentro do Aeroporto de Guarulhos-SP (vigência até 2062). Os ativos estão 100% ocupados por empresas focadas em logística de produtos entre países – *crossborder* (Anjun, Mercado Livre, Total Express, dentre outras).

O investimento é fundamentado por: **(I) qualidade e localização privilegiada dos galpões; (II) capacidade de entregar um resultado aderente ao seu dividendo atual, sem depender de ganhos não-recorrentes e (III) carregos superior aos demais FIIs do segmento logístico. Com base em nosso preço de entrada, estimamos um *dividend yield* de 12% nos próximos 12 meses.** A tese possui uma combinação de renda elevada, com potencial ganho de capital em uma reprecificação das cotas do FII no mercado secundário.

Logístico: Precificação FIIs do Segmento

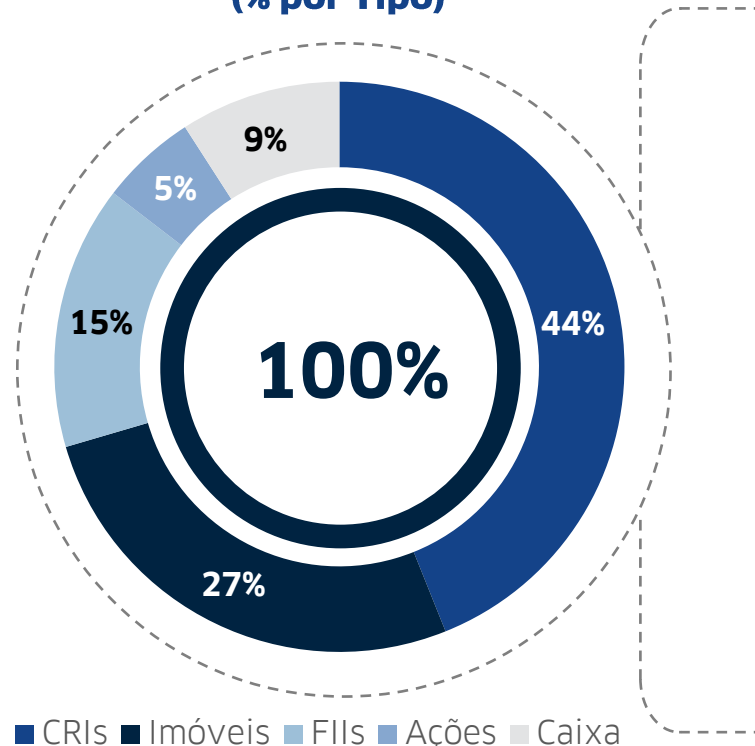


Fonte: Canuma Capital. FIIs Logístico: considerou-se os fundos GRUL11, XPLG11, HGLG11, BRCO11, TRBL11, GGRC11, XPIN11, RBRL11, VILG11, HSLG11, BTLG11, LVBI11. Em Dividend Yield atual e Resultado Recorrente dos FIIs Logístico, ponderou-se por capitalização de mercado. Resultado recorrente projetado dos Fundos = AFFO Yield, estimativa Canuma de geração de resultados após 12 meses (excluindo receitas/despesas não recorrentes), dividido pelo valor de mercado em 26/09/2025.



VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

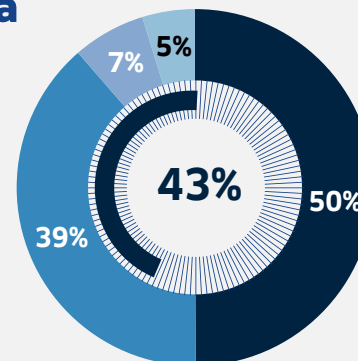
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Varejo



KASA V. Olímpia

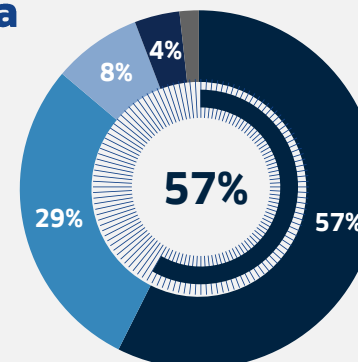


Jardim Sul

+ 10 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



CRI HGBS



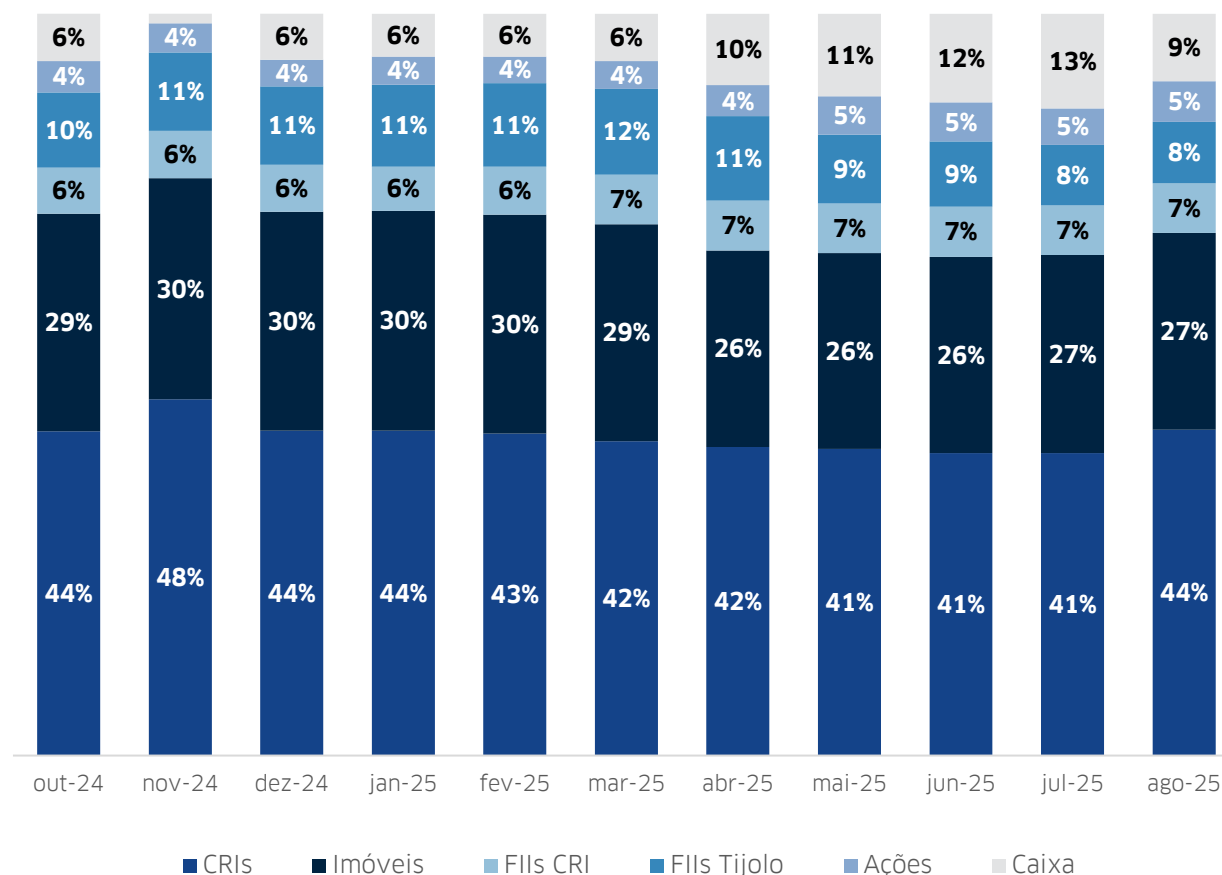
CRI FGR

+ 12 CRIs
+ 6 FIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



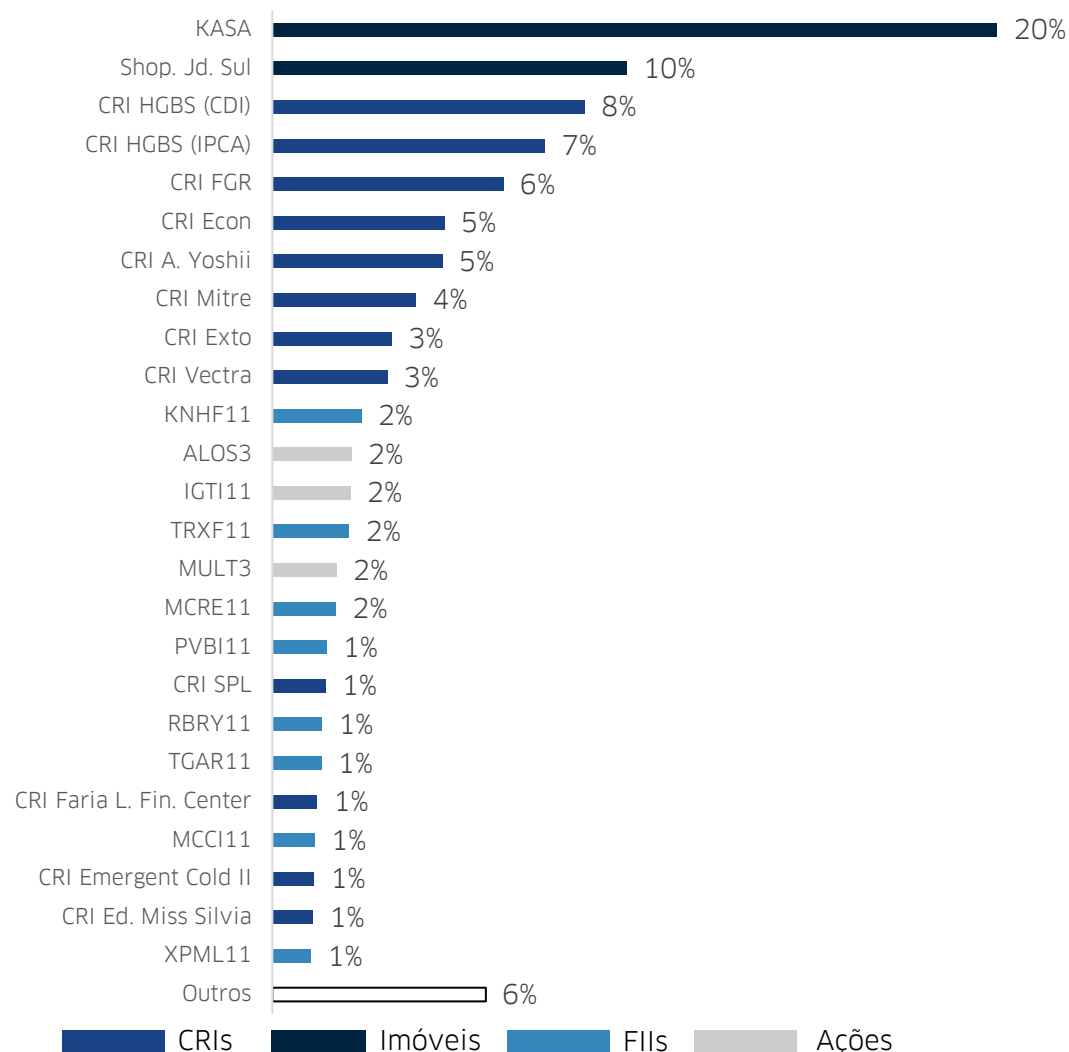
Últimas Alterações na Carteira

- **Imóveis:** Em Mai/25, concluímos a venda do Imóvel Aurora por R\$ 18,5 milhões, com uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de +17,4% a.a. Na aba "Imóveis", confira mais detalhes dos indicadores operacionais dos ativos atuais do portfólio: o KASA Vila Olímpia e o Shop. Jd. Sul.
- **Crédito:** Em Ago/25, alocamos R\$ 25,0 milhões no CRI Mitre com taxa de CDI+ 3,30% a.a. e prazo de 4 anos. A operação foi originada e estruturada pelo nosso time de gestão.
- **FIIs:** Em Ago/25, alocamos +R\$ 5 milhões em PVBI11 e R\$ 2 milhões em GRUL11. Os destaques de rentabilidade no mês de agosto foram: TGAR11 (+4,2%), PVBI11 (+3,2%), MCCI11 (+2,9%), RBRX11 (+2,7%) e RBRY11 (+1,7%). Confira detalhes e resultados acumulados na aba superior "FIIs & Ações".
- **Ações:** Em Mai/25, alocamos +R\$ 5 milhões em IGTI11 e ALOS3 (R\$ 2,5 milhões em cada ação). Os destaques de rentabilidade no mês de agosto foram: IGTI11 (+13,3%), ALOS3 (+13,0%) e MULT3 (+10,1%). Para mais detalhes e resultados acumulados, acesse a aba superior "FIIs & Ações".



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 2 ativos, totalizando R\$ 188 milhões e distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia e Shopping Jardim Sul.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 17 ativos totalizando R\$ 312 milhões, distribuídos em:

- 58% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Mitre, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 33% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4), 7% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 2% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 16 ativos totalizando R\$ 106 milhões, distribuídos em:

- 26% Recebíveis Imobiliários (MCRE11, RBRY11 e MCCI11), 22% FOF/Hedge Funds (KNHF11, RBRX11 e ITRI11), 18% Escritórios (PVBI11, JSRE11, KORE11 e TOPP11), 13% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 13% Varejo (TRXF11), 8% Shopping (XPML11 e GZIT11) e 1% Logístico (GRUL11).

Ações

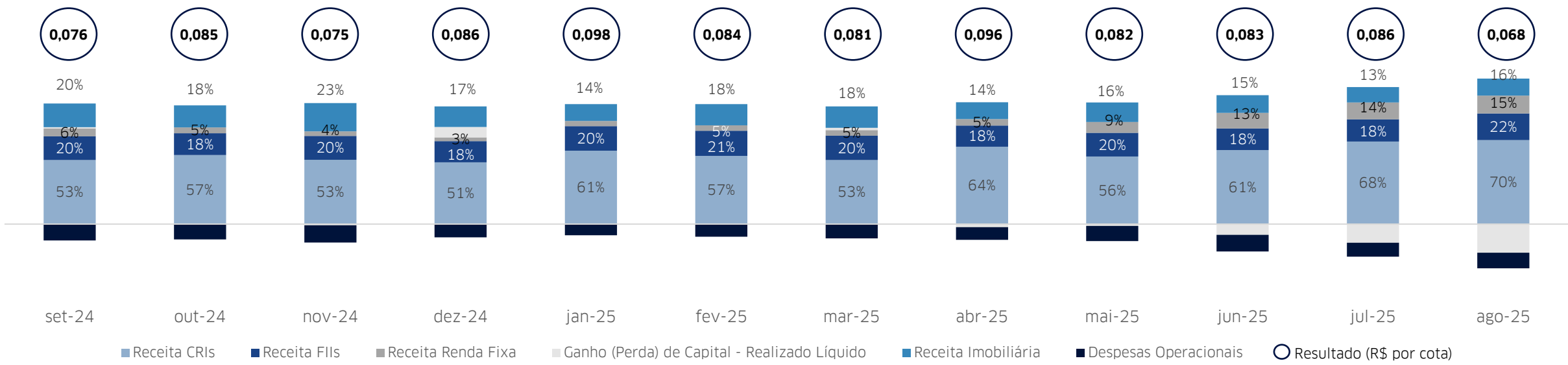
A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 39 milhões:

- 36% em IGTI11 (Iguatemi), 35% em ALOS3 (ALLOS) e 29% em MULT3 (Multiplan).

RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Ago/25, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,068.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)¹: R\$ 0,02/cota



Rendimento Distribuído

set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,084	0,084	0,084	0,086	0,084	0,084

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual e semestres anteriores.

RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

														Acumulado		
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	2025	12 Meses	Desde o início
RESULTADO																
Imóveis	813	926	915	883	864	1.016	1.116	1.030	1.017	1.378	958	836	856	8.206	11.796	25.216
CRI	3.062	3.063	3.724	3.296	3.888	4.452	3.605	3.294	4.683	3.534	4.016	4.510	3.711	31.804	45.774	92.200
FIIs	1.385	1.498	1.436	1.529	1.565	1.482	1.318	1.433	1.108	789	590	194	(98)	6.816	12.844	33.819
Ações	-	64	197	44	92	47	42	159	118	47	130	137	59	739	1.137	4.460
Renda Fixa	421	387	309	228	210	316	288	293	382	571	853	915	796	4.413	5.547	29.262
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.972)
						-	-	-	-	-	-	-	-			
TOTAL RECEITAS	5.681	5.939	6.581	5.981	6.619	7.313	6.368	6.209	7.308	6.319	6.546	6.591	5.324	51.978	72.514	180.984
DESPESAS																
Taxa de Gestão & Administração	(774)	(774)	(767)	(799)	(712)	(645)	(633)	(677)	(705)	(723)	(708)	(715)	(701)	(5.507)	(8.559)	(20.966)
Outras Despesas	(35)	(36)	(38)	(66)	(62)	(26)	(28)	(60)	(68)	(70)	(199)	(37)	10	(478)	(680)	(2.175)
TOTAL DESPESAS	(809)	(810)	(804)	(865)	(774)	(671)	(661)	(737)	(773)	(793)	(907)	(751)	(691)	(5.985)	(9.239)	(23.141)
RESULTADO GERENCIAL	4.873	5.128	5.777	5.116	5.845	6.642	5.707	5.472	6.535	5.526	5.639	5.840	4.633	45.994	67.859	157.843
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,072	0,076	0,085	0,075	0,086	0,098	0,084	0,081	0,096	0,082	0,083	0,086	0,068			
Valor Patrimonial (por cota)	10,66	10,56	10,48	10,36	10,06	10,10	10,16	10,27	10,41	10,44	10,45	10,34	10,41			

Fonte: Canuma Capital 1 – No encerramento das emissões de cotas, são pagos aos cotistas participantes o rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 2 – Considerando rendimentos do Ativo Shopping Jardim Sul, detido por meio do FII Canuma Capital Renda Varejo. 3 – Nas receitas de FIIs, Ações e CRIs, considera-se os rendimentos recebidos + ganho (perda) de capital realizados.



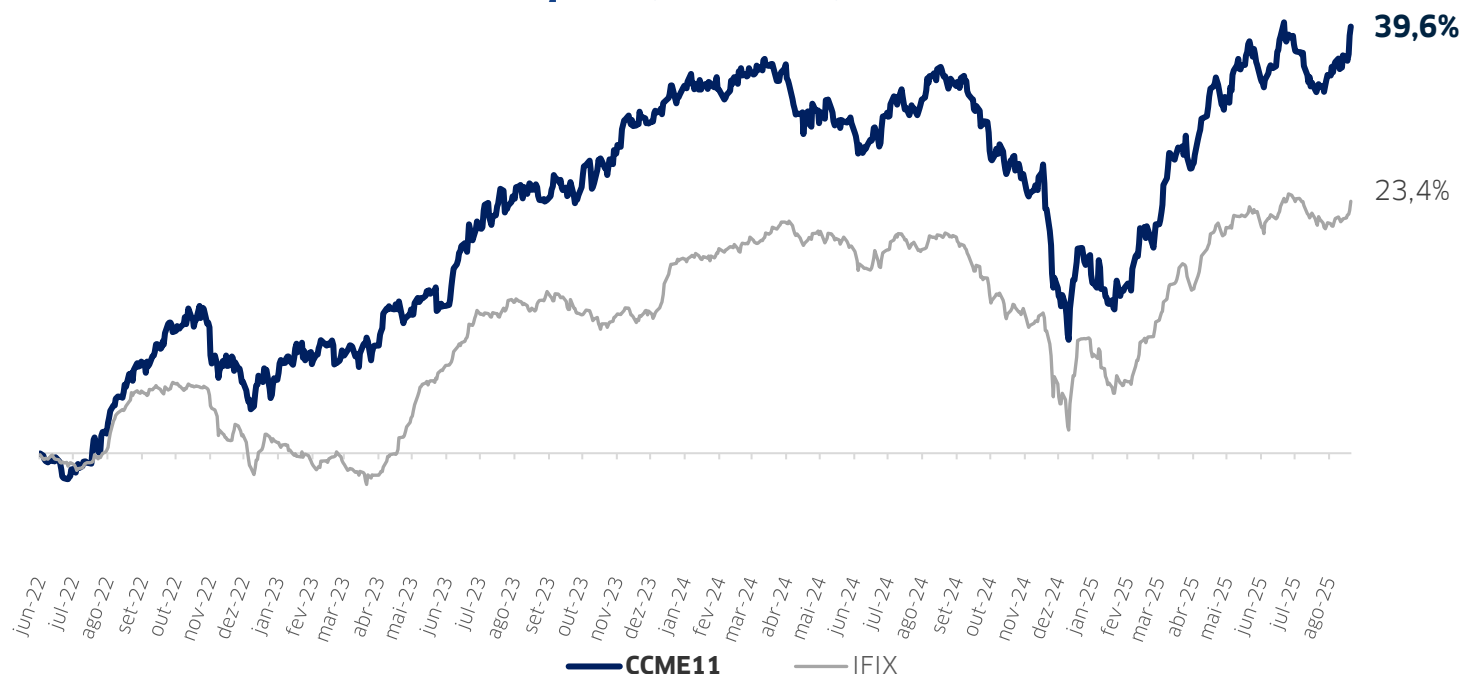
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES (20% do PL)



Desde o início das alocações no portfólio do CCME11 (Jun/22), a **performance acima do IFIX tem sido consistente** tanto no retorno total acumulado, quanto em diversos períodos de investimento (6, 12, 24 e 36 meses).

Por exemplo, em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 70% do tempo, com retorno mediano de +3,0% acima do índice (alfa).

Retorno Acumulado – Portfólio FIIs & Ações (CCME11) vs. IFIX¹



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 31/08/2025. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 6 meses (684), 12 meses (558), 24 meses (306) e 36 meses (54). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde o início das alocações.

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos -
FIIs & Ações
88%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
5%

Ganho Capital
Realizado - Ações
7%

Consistência Portfólio vs. IFIX¹

Períodos de Investimento

% Tempo acima IFIX

Retorno acima IFIX

36 meses

100%

+12,9%

24 meses

74%

+4,6%

12 meses

70%

+3,0%

6 meses

59%

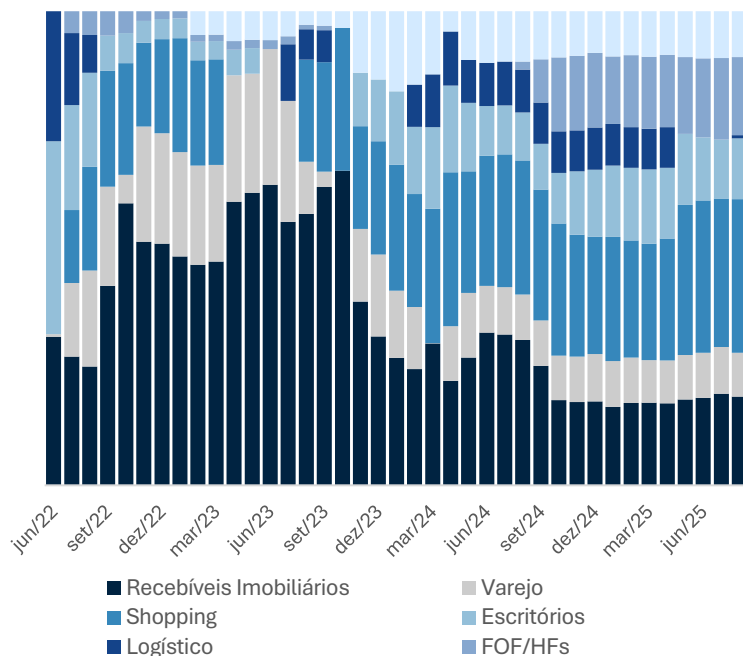
+1,5%



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 32% Shopping, 19% Recebíveis Imobiliários, 16% FOF/Hedge Funds, 13% Escritórios, 10% Residencial, 9% Varejo e 1% Logístico. Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

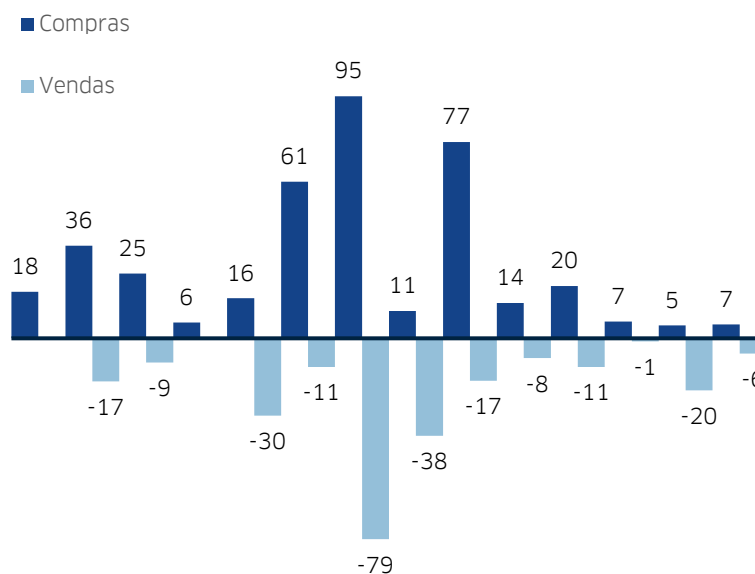
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 100 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 644 milhões**

Compras: **R\$ 396 milhões** / Vendas: **R\$ 246 milhões**

Giro da Carteira¹: **6,3x**

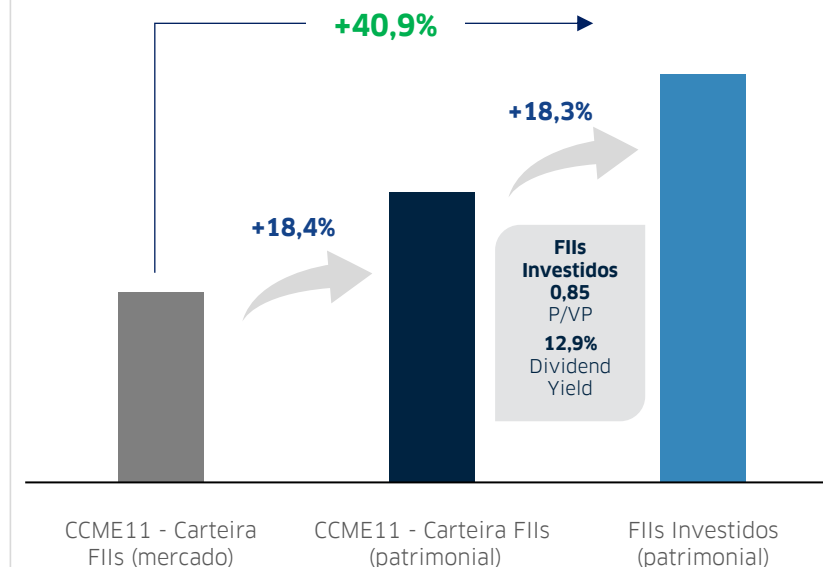
Movimentações - FIIs & Ações²



2T22 3T22 4T22 1T23 2T23 3T23 4T23 1T24 2T24 3T24 4T24 1T25 2T25 3T25

Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +18,4% caso o fundo retorne ao valor da cota patrimonial. Caso todos os FIIs do portfólio também fossem precificados em suas cotas patrimoniais, haveria um potencial adicional de +18,3%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +40,9% na carteira de FIIs, devido ao chamado “duplo desconto”.

Valorização Potencial - Retorno ao Valor Patrimonial³



Fonte: Canuma Capital. Data-base: 31/08/2025 1 - Giro da Carteira: Compras + Vendas, dividido pelo Patrimônio Alocado Médio 2 - Em milhão. 3 - Valor Patrimonial (Fonte: Informe Mensal), Valor Mercado (Fonte: Broadcast). DY: Último dividendo anualizado sobre a cota de mercado dos FIIs investidos.

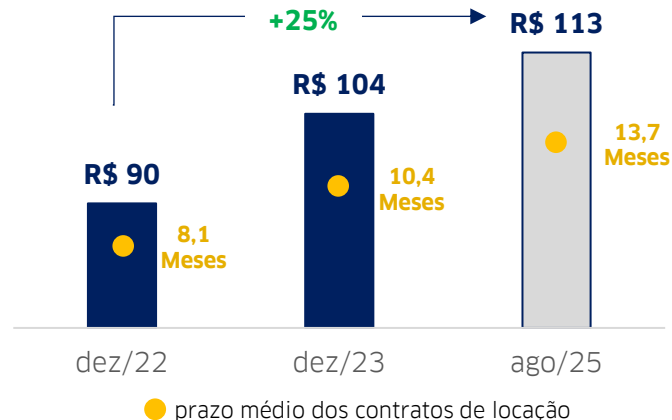


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA (18% do PL)

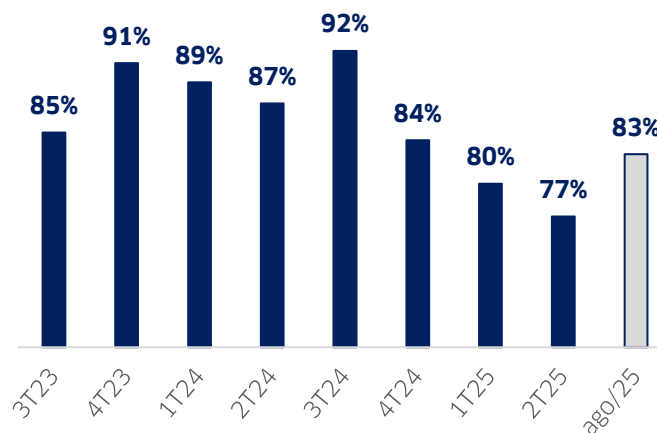
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

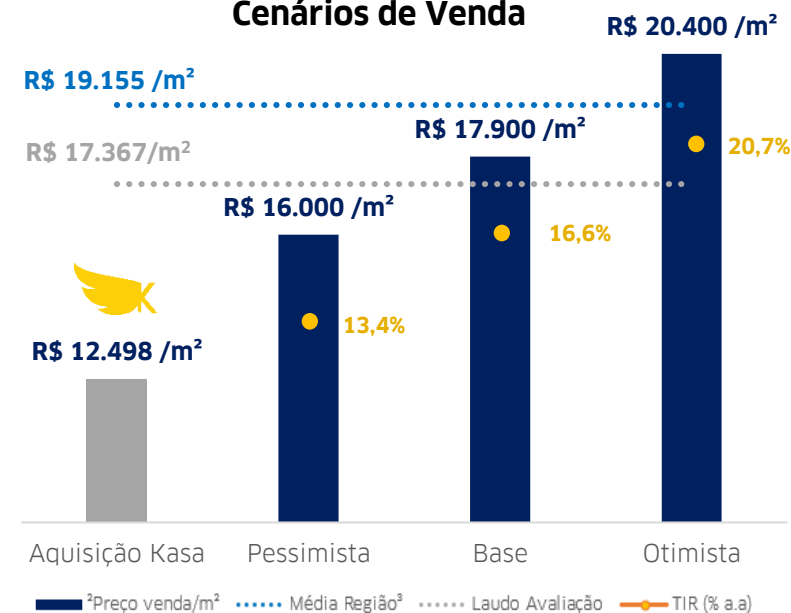


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação Data-base Dez/24.

TESE DE INVESTIMENTO

- O KASA Vila Olímpia foi adquirido pelo equivalente a **R\$ 12,5 mil/m²**, que representava **35% de desconto** sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m², 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial de lucro de **R\$ 30,5 milhões** ao fundo com a venda do ativo.

Cenários de Venda





IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA



Serviço de Concierge



Academia



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Quadra Beach Tennis



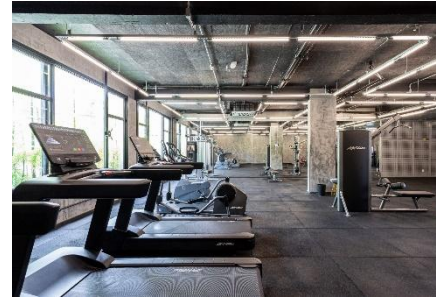
Churrasqueira



Sala Cinema/Multimídia



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Sala Cinema/Multimídia

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo

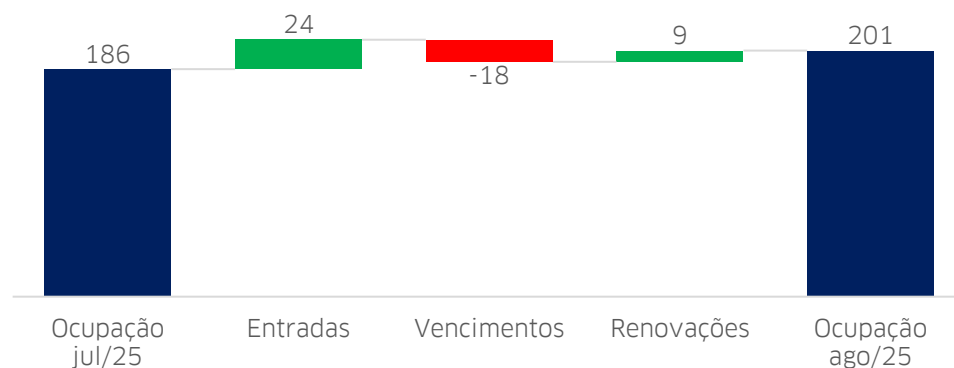




IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

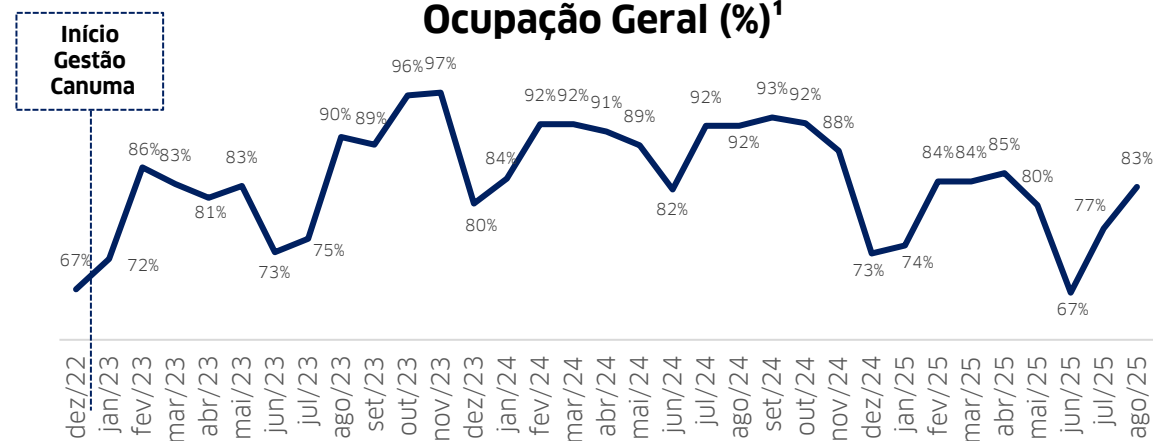
Movimentações no Mês¹



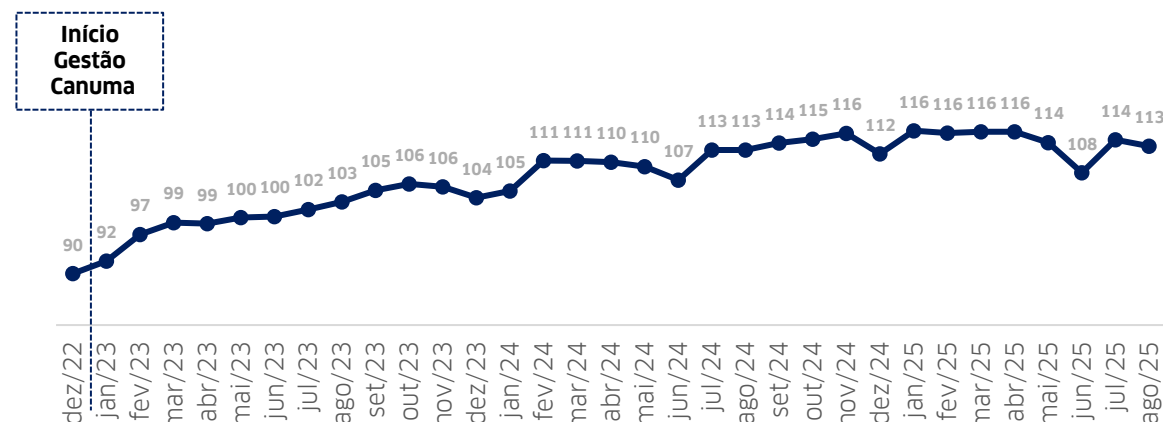
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²





IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL (9% do PL)

Em Jul/25, as vendas totais registraram um crescimento de **+1,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior**. O NOI² de julho foi **+0,5% vs. Jul/24**. No acumulado de 2025 (janeiro a julho), a variação foi de -0,3%.

Foi realizada a **3ª edição do evento Carnivoria**, que contou com a **presença de mais de 11 mil pessoas** e obteve um crescimento de vendas de +29% em relação à edição de 2024.

Destaques comerciais: Evento Carnivoria e reinauguração da loja: Natura (Cosméticos) – 70 m².

Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([Link](#)).



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE JULHO/25

55,0

Vendas (100%)
R\$ milhões

4,0

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.114

Vendas Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

141

NOI Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

3,2%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

2,3%

Vacância

0,6%

Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)

-5,6%

Fluxo de Veículos
(Jul/25 vs. Jul/24)

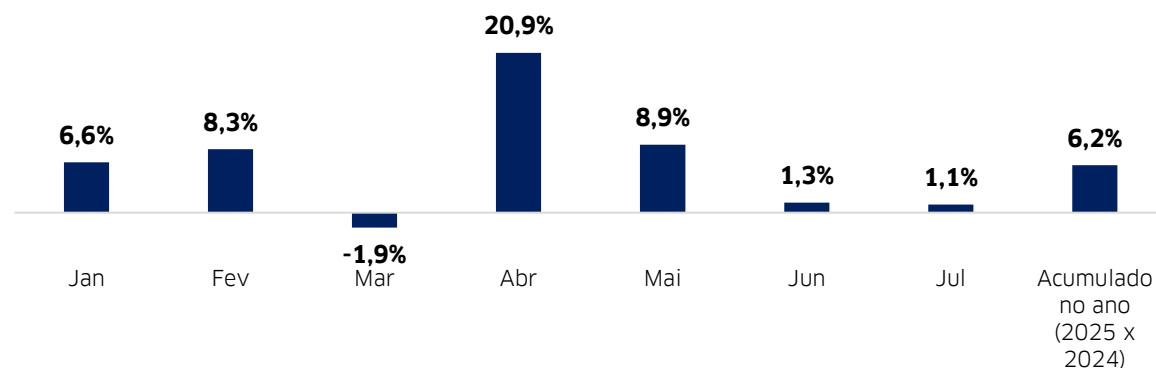
1 – Mês-base Jul/25. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 – NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 – Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



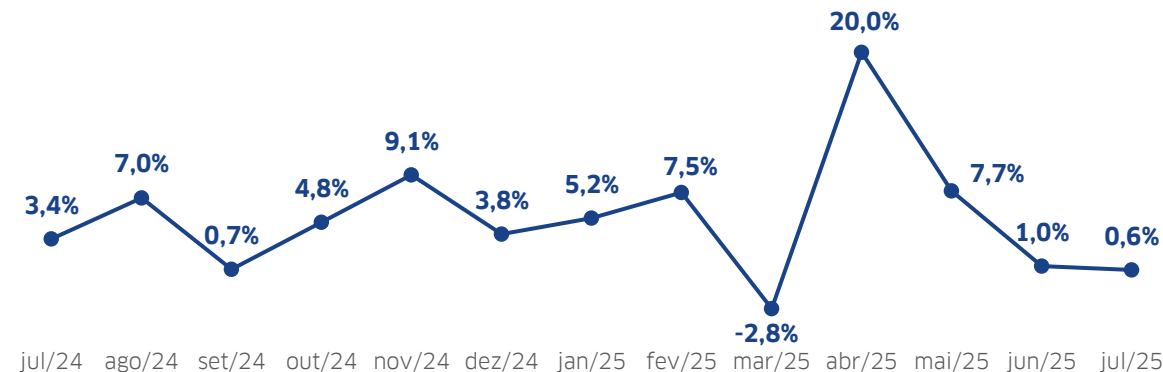
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

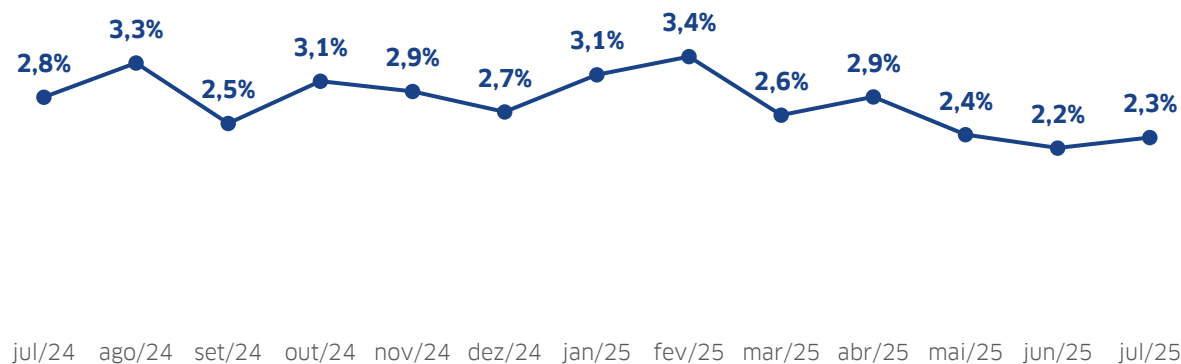
Vendas Totais (%)



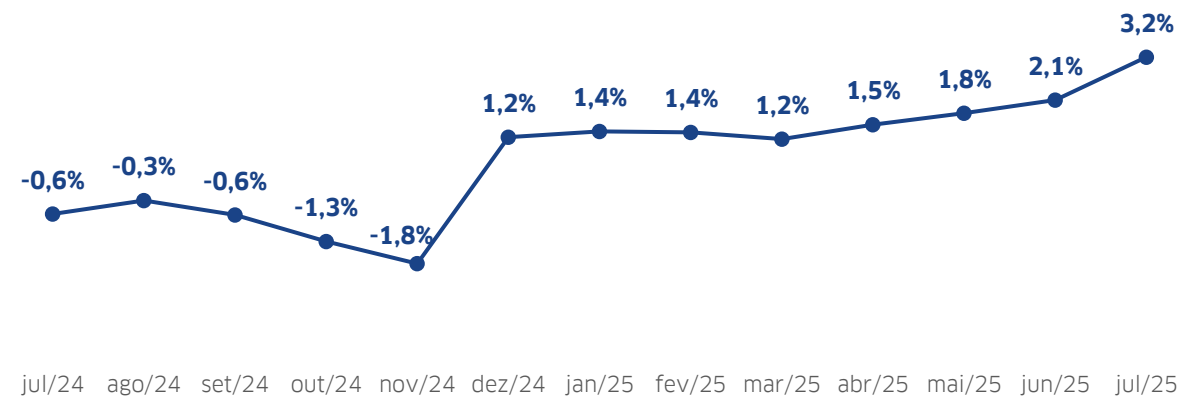
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



Vacância (%)



Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



1 - Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



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% mobiliados inaugurado em 2018. Totalizando 243 unidades, o KASA opera majoritariamente para locação de média duração (prazo médio atual de 13-14 meses). Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar à poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia 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.

Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP

ABL Total: 28.413 m²

Lojas: 172

Setor Imobiliário: Shopping

Estratégia: Renda

Administradora : Ancar Ivanhoe

- Localizado no coração do bairro do Morumbi em São Paulo, o Shopping é dominante na região, inaugurado há 30 anos. Voltado ao público A/B, região possui alta densidade residencial e empresarial, estando próximo de variados condomínios, colégios renomados e clubes. Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- O ativo conta com as principais marcas do varejo brasileiro e diversas operações de serviços aos clientes, como Pão de Açúcar, América, Madero, Fast Shop, Vivara, Fleury e Lojas Renner.
- A participação do CCME11 no ativo se dá de forma indireta, pela aquisição de 100% das cotas do FII Canuma Capital Renda Varejo, que detém a fração ideal de 10% do Shop. Jardim Sul. Vale ressaltar que, de forma voluntária, a Canuma Capital renunciou à 100% da taxa de gestão devida sob o montante investido pelo CCME11 no Fundo.

1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Data aquisição Kasa Vila Olímpia (22/02/2023)



PORTFÓLIO CRIs (44% do PL)



Foco em operações
originadas, estruturadas e ancoradas pela Canuma



Portfólio **diversificado** nos
setores de Shopping, Residencial,
Escritórios e Logístico.



Transações com companhias
com **governança e garantias
reais**



Modelo de análise e estruturação
proprietários da Gestora.

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (% PL)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	7,7%	55	3,1	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,74%	6,7%	48	3,6	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	11,25%	5,7%	40	3,6	47%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	4,3%	30	2,4	46%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	4,2%	30	1,6	60%	
MITRE	✓	CDI	3,30%	3,05%	3,5%	25	3,5	65%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	0,98%	3,2%	23	1,6	53%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	3,0%	21	2,9	76%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	2,8%	20	1,1	37%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,55%	1,3%	9	2,2	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	1,0%	7	1,8	58%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	0,6%	4 ⁴	2,4	55%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 31/08/2025. 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 4 - No total serão investidos R\$ 25 milhões, de forma trancheada.

PERFIL DO PORTFÓLIO

17
#CRIs

R\$ 312
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 11,0%

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

69% CDI
31% IPCA

Indexação
Carteira

2,7
Duration

55%
LTV³

SENSIBILIDADE PREÇO DA COTA – TAXA CARTEIRA DE CRIs INVESTIDOS

A tabela ao lado apresenta uma **sensibilidade da taxa média da Carteira de CRIs do CCME11 em relação aos diferentes preços de cota do Fundo no mercado secundário.**

A ferramenta pode ser utilizada para o investidor balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dada a compra de cotas do Fundo em um determinado nível de preço. De forma ilustrativa, a tabela de sensibilidade indica a rentabilidade anual equivalente (em IPCA+ ou CDI+), no cenário hipotético em que o investidor adquire a carteira de CRIs do Fundo, com ágio e/ou deságio observado na cota à mercado, e “carrega” todos os papéis adquiridos até o vencimento.

Na **Planilha de Fundamentos disponibilizada no site exclusivo do CCME11** (www.ccme11.com.br > Informações aos Investidores > Relatórios Mensais / [link](#)), **incluímos uma versão interativa da tabela, na qual é possível simular outros valores de preço p/ cota.**

Sensibilidade Preço da Cota - Taxa Carteira CRIs ¹					
		Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
Preço da Cota		Carteira CRI (IPCA+) a.a.	Carteira CRI (IPCA+) a.a. (-) Tx Adm. ²	Carteira CRI (CDI+) a.a.	Carteira CRI (CDI+) a.a. (-) Tx Adm. ²
R\$	7,50	23,45%	22,10%	19,48%	18,13%
R\$	7,75	22,02%	20,67%	17,57%	16,22%
R\$	8,00	20,67%	19,32%	15,77%	14,42%
R\$	8,25	19,41%	18,06%	14,08%	12,73%
R\$	8,50	18,22%	16,87%	12,50%	11,15%
R\$	8,75	17,10%	15,75%	11,00%	9,65%
R\$	9,00	16,04%	14,69%	9,59%	8,24%
R\$	9,25	15,04%	13,69%	8,25%	6,90%
R\$	9,50	14,09%	12,74%	6,98%	5,63%
R\$	9,75	13,19%	11,84%	5,78%	4,43%
R\$	10,00	12,34%	10,99%	4,64%	3,29%
R\$	10,25	11,52%	10,17%	3,55%	2,20%
Valor Patrimonial (Cota)	R\$ 10,41	11,03%	9,68%	2,90%	1,55%
R\$	10,50	10,75%	9,40%	2,52%	1,17%
R\$	10,75	10,01%	8,66%	1,53%	0,18%
R\$	11,00	9,30%	7,95%	0,59%	-0,76%
R\$	11,25	8,63%	7,28%	-0,31%	-1,66%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (31/08/2025) 1 - Taxa/yield da Carteira de CRIs com base nos diferentes preços de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI. 2 - Descontando-se a taxa de gestão e de administração. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Canuma Capital LTDA. para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade da Carteira de CRIs ao preço de cota do Fundo

20



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: [23F2356527](#) / [23F2356518](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 2,40% a.a. / **Vencimento:** Jun/2033

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 245,7 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. A operação foi a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação 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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 245,7 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. A operação foi a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação 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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

- O Grupo Yoshii há 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 proporcionado 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.

Econ



Código Cetip: [24E1394847](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,75% a.a. / **Vencimento:** Abr/2028

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Econ

- Fundada em 2001, a Econ atua na incorporação residencial de média e baixa renda nas cidades de São Paulo e Guarulhos. Está entre as 100 maiores construtoras do país, com mais de 30 mil unidades entregues. A alavancagem serviu de fortalecimento na posição de caixa da empresa.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs dos Projetos ii. Cessão Fiduciária dos Dividendos de 4 Empreendimentos iii. Aval iv. Conta Reserva de 2 PMTs

Mitre



Código Cetip: [25H3483471](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,30% a.a.¹ / **Vencimento:** Set/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 37º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Mitre

- Com mais de 50 anos de experiência, atua no mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Já entregou mais de 11.500 unidades, posicionando-se dentre os principais players na região. A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a construção do projeto “Raízes L’avenir” localizado na Vila Prudente, São Paulo. O projeto possui 225 unidades residenciais.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto ii. / Alienação Fiduciária da Totalidade da Fração Ideal do Projeto iii. Alienação Fiduciária de Todas Unidades em Estoque iv. Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis v. Cessão Fiduciária dos Dividendos

1. Considera taxa “all-in”: spread da operação + comissão de estruturação + prêmio de compromisso de subscrição sobre o valor a ser integralizado, ainda não desembolsado, revertidos integralmente ao fundo.



CRIs INVESTIDOS

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 5,00% a.a. / **Vencimento:** Out/2028

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

- Em operação desde 2003, a Pernambuco Construtora atua no mercado imobiliário das cidades de Recife, Jaboatão dos Guararapes e Ipojuca. A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a construção de 505 unidades residenciais do empreendimento localizado em Muro Alto, Ipojuca - Pernambuco.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto ii. Alienação Fiduciária do Terreno e Benfeitorias iii. Cessão Fiduciária dos Dividendos iv. Aval v. Conta Reserva vi. Covenants Financeiros no balanço da devedora.

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 2,50% a.a. / **Vencimento:** Nov/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

- Atuando há mais de 30 anos no segmento de desenvolvimento imobiliário residencial de médio-alto e alto padrão em bairros como Moema, Morumbi, Jardim Guedala, Cidade Jardim e Perdizes. A companhia utilizará os recursos da transação para fortalecer a posição de caixa e lançar novos projetos.
- Garantias: i. Alienação fiduciária das unidades do estoque pronto ii. Aval dos sócios controladores.

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 4,50% a.a. / **Vencimento:** Out/2027

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

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 LTV 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.

1. A operação possui um mecanismo de cash sweep. Se o valor da arrecadação mensal dos recebíveis superar a parcela de juros do mês, acelerará a amortização do papel.



CRIs INVESTIDOS

SPL



Código Cetip: [24C1980162](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 10,00% a.a. / **Vencimento:** Mar/2028

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: SPL

- Fundada em 1981 como construtora de obras por empreitada, iniciou a atuação no mercado residencial em 2008, como construtora de empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Atualmente, a companhia atua na região de Minas Gerais, interior de São Paulo e Mato Grosso.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas das SPEs, com LTV máximo de 71,5% ii. Cessão Fiduciária dos recebíveis iii. Aval da Empresa Controladora iv. Fundo de reserva e despesa v. Covenants Financeiros no balanço da devedora.

Emergent Cold II



Código Cetip: [22L1357824](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 13º mês

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

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.

1. A operação possui um mecanismo de cash sweep. Se o valor da arrecadação mensal dos recebíveis superar a parcela de juros do mês, acelerará a amortização do papel.



CRIs INVESTIDOS

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: [21L0666609](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

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.

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

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.



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

- **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**
- **Fundos Imobiliários e Empresas Listadas** através de uma análise detalhada dos ativos que compõem o portfólio
- 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

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

FIIs LISTADOS



FIIs NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED



BTS / SLB¹



DESENVOLVIMENTO



- FIIs 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

VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

	Exemplos de Estratégias	Retorno Total-Alvo Atual (TIR ¹)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
Imóveis (Ativos Diretos)	- Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit, Built-to-lease, 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 e baixa vacância - Baixo/nenhum endividamento - Distribuição consistente de dividendos - Oportunidades táticas em FIIs de CRIs - Potencial ganho de capital	IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.	10-25%	
Empresas Listadas	- Ações de empresas do segmento sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos - Baixo <i>dividend payout</i> - Maior potencial ganho de capital	IPCA+ 12,0%-15,0% 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

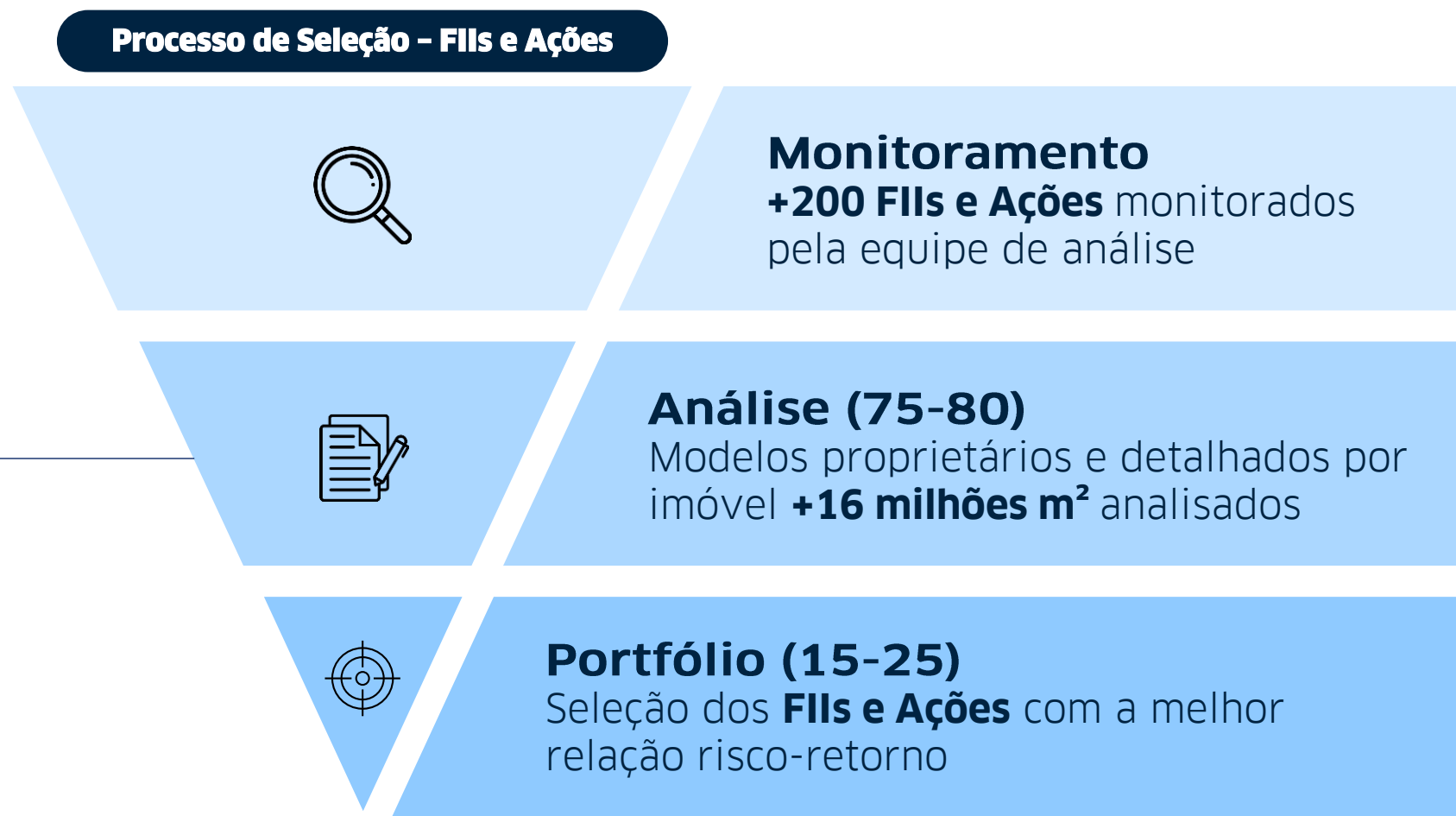


PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

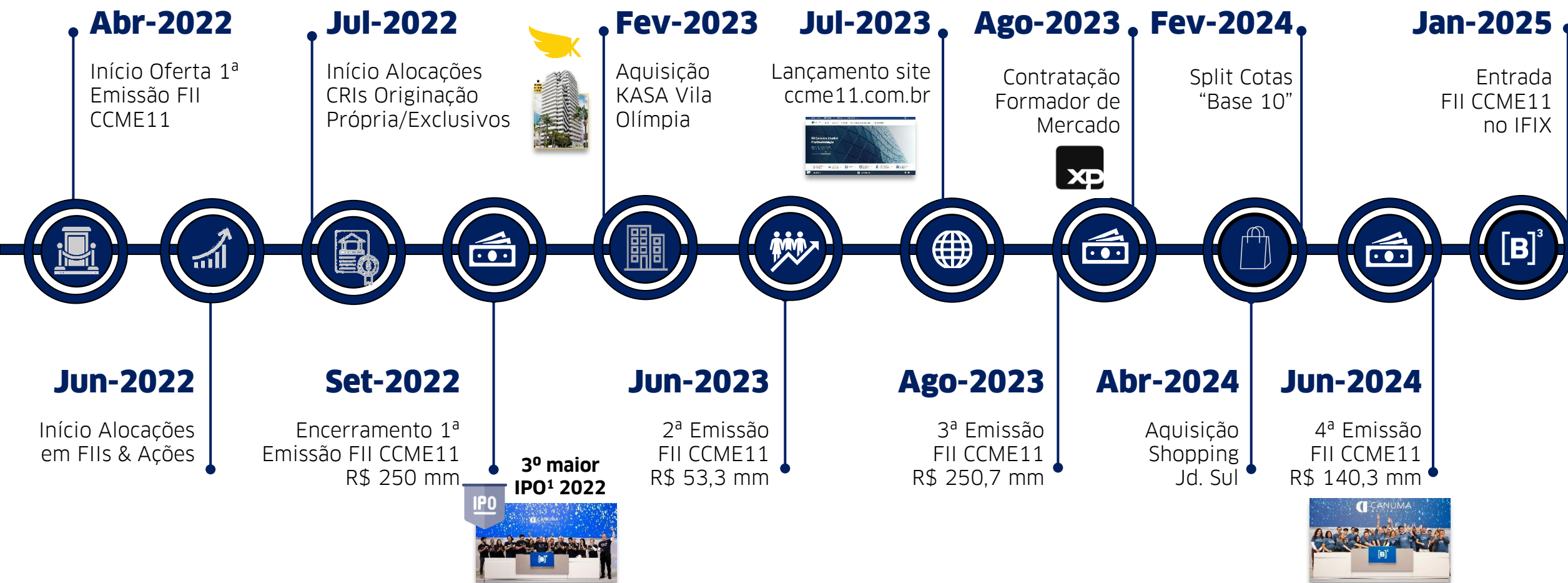
Varejo	468 Imóveis	R\$ 50 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m ²
Logística	213 Imóveis	R\$ 24 bi Valor Mercado	9,1 mi Área m ²
Escritório	87 Imóveis	R\$ 12 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.400 CRIs	R\$ 46 bi Valor Mercado	24 Fundos

Processo de Seleção – FIIs e Ações





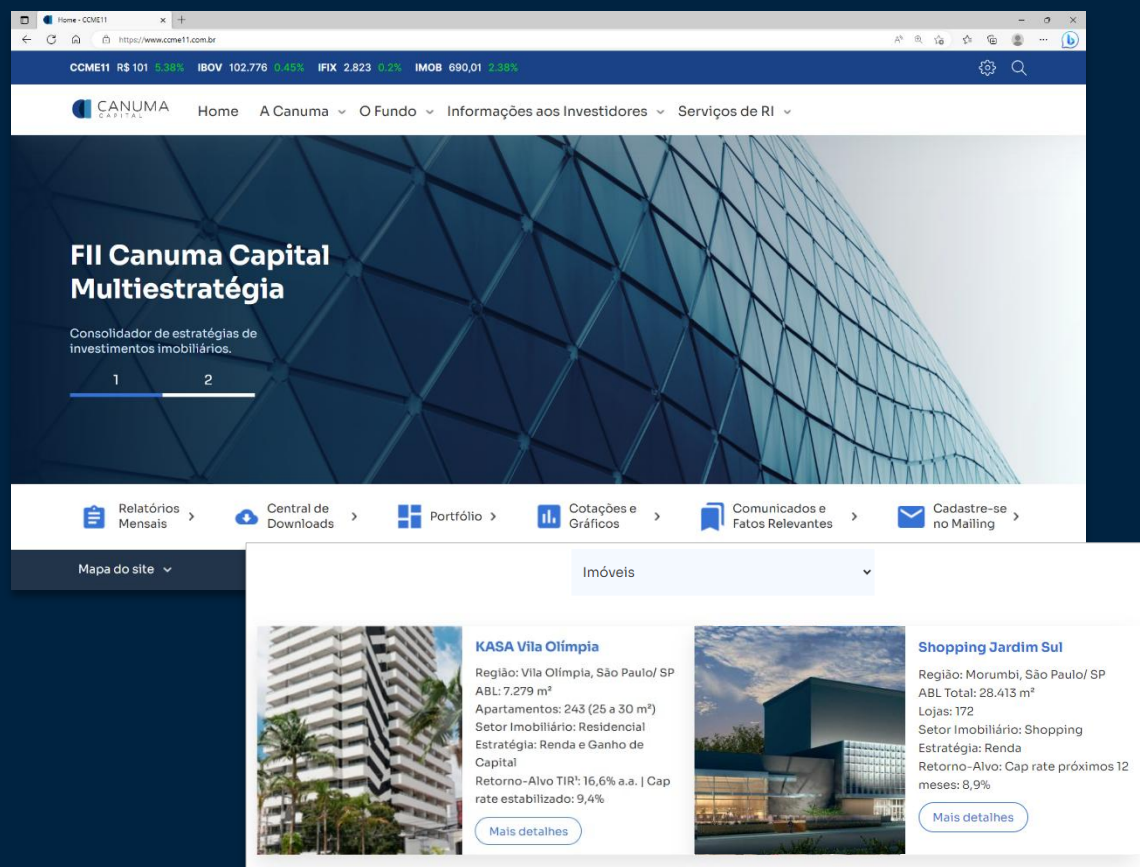
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



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



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
- Lâmina e vídeo resumo do relatório mensal
- Planilha de fundamentos
- Cadastro no mailing e contato com time de RI

Acesse em ccme11.com.br

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
67.797.053

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

PL OU VALOR DE MERCADO (R\$)	TAXA DE GESTÃO
Até 700.000.000,00	1,25% a.a.
De 700.000.000,01 até 800.000.000,00	1,20% a.a.
De 800.000.000,01 até 900.000.000,00	1,10% a.a.
De 900.000.000,01 até 1.000.000.000,00	1,05% a.a.
A partir de 1.000.000.000,01	1,00% a.a.

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

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.



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



DI Entrevista - Kiko Hirano

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 27/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Tijolo por Tijolo - Ágora

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 21/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



REIS dos FIIs - Tiago Reis

Entrevista de
Marcelo Vainstein
Data: 17/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 06/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Liga de FIIs - Infomoney

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 02/07/2025

[Assista a Entrevista](#)



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de
Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live - Melhor Investimento

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live 60 Minutos

Entrevista de
Marcelo Vainstein
Data: 12/11/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

CCME11:
Conheça as
estratégias
e resultados
do FII



Conversa c/ Gestor - EQI Research

Entrevista de Marcelo
Vainstein e Felipe Vaz
Data: 31/10/2024

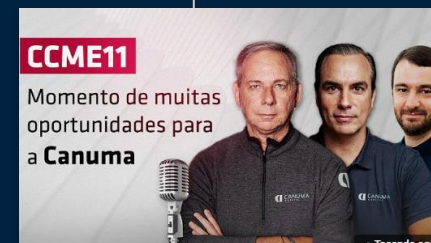
[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil – Diogo Arantes

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

Entrevista de Marcelo
Vainstein e Felipe Vaz
Data: 27/09/2024

[Assista a Entrevista](#)



Os Economistas - Podcast

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)



FDB - Fundo do Baú

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de
Marcelo Vainstein
Data: 02/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Quinta com Gestor - Kiko

Entrevista de Marcelo
Vainstein e Felipe Vaz
Data: 28/03/2024

[Assista a Entrevista](#)



Empiricus Podca\$

Entrevista de Marcelo
Vainstein e Felipe Vaz
Data: 28/02/2024

[Assista a Entrevista](#)



REITCast - Especial

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 03/01/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



RetornoCast

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 07/12/2023

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

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](#)

INVESTIR - Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[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](#)

Conversa de Mercado - Brain

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 01/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Live Marcel Medeiros

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 06/12/2022

[Assista a Entrevista](#)

FII Fácil – Diogo Arantes

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 01/12/2022

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 18/11/2022

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



Set/25 - CCME11 - Conhecendo o Imóvel do fundo.



Mai/25 - CCME11 - Um dos destaques da carteira progressiva do Clube FII



Dez/24 - Ifix perde os 3 mil pontos pela 1ª vez desde maio de 2023; o que fazer com os FIIs?



Jul/25 - O que pesa na escolha entre ações ou FIIs de shoppings? Canuma detalha sua visão



Mai/25 - CCME11 vende imóvel no centro de São Paulo com lucro de 35,8%



Nov/24 - CCME11: Conheça o FII multiestratégia da Canuma Capital



Jul/25 - FIIs ainda podem subir em 2025? Gestor da Canuma aponta gatilhos para novas altas



Mai/25 - Fundo imobiliário vende imóvel por R\$ 18,5 milhões; entenda o impacto para os cotistas



Set/24 - Stella Mourão FIIs: O que são HEDGE FUNDS FIIs? Saiba disso ANTES de INVESTIR...



Jul/25 - Stella Mourão FIIs: CCME11



Mai/25 - #ccme11 - Estudo completo sobre a carteira de ativos



Jul/24 - 4ª Emissão FII CCME11 - B3



Jun/25 - #ccme11 - Hedge Fund completo e rodando perfeitamente



Jan/25 - B3 acrescenta seis fundos imobiliários do IFIX, o principal índice de FIIs do Brasil



Mai/24 - Como o CCME11 venceu o VGHF11 | O que é um Hedge Fund, vale a pena investir neste FII?



Jun/25 - Qual é o melhor FII base 10 para diversificar uma carteira?



Dez/24 - Como Montar uma Carteira de Fundos Imobiliários (FIIs) Investindo Apenas R\$ 50



Mai/24 - Painel no FIIs Experience debate fundos híbridos e sua busca por maior rentabilidade



Jun/25 - CCME11 - Analisando o fundo pela primeira vez



Dez/24 - Fundos imobiliários: atolados no rali de fim de ano



Mai/24 - Stella Mourão FIIs: 8 Melhores Gestoras de FIIs de 2024



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



Abr/24 – DI News, Fatos Relevantes, 11 de abril



Abr/24 – Stella Mourão FII's: CCME11 - Episódio 2 FII's Fora do Radar



Abr/24 – Otmar Schneider, CNPI: CCME11 - Estratégia e Resultados



Mar/24 – Rodrigo Medeiros: Visita ao CCME11, como foi?



Mar/24 – FII's Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FII's



Mar/24 – HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



Fev/24 – Canuma Capital adquire 10% do shopping Jardim Sul por R\$ 57,3 milhões



Fev/24 – DI News, Fatos Relevantes, 02 de fevereiro



Dez/23 – Lucas FII: #CCME11 - Conheça o Fundo da Canuma!



Abr/23 – DI News, Fatos Relevantes, 18 de Abril



Fev/23 – Canuma Capital - Notícias do setor imobiliário corporativo - #116



Fev/23 – Canuma Capital compra dois imóveis em SP por R\$ 106,9 milhões



Out/22 – IPO FII CCME11 - B3



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