

# FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 2025



**CCME11**  
B3 LISTED

 @canuma\_capital

 Canuma Capital

 [ccme11.com.br](http://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, FIIs, ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



**1º FII Multiestratégia/Hedge Fund<sup>1</sup>** com **alocação** efetiva em **todas as classes de ativos imobiliários**.

## Rendimento

R\$/Cota

**0,084**Div. Yield<sup>2</sup>

Últ. Anualizado

**11,6%**

## Cota Mercado

R\$/Cota

**8,70**

## Cota Patrimonial

R\$/Cota

**10,50**

## P/VP

**0,83**

## Patrimônio Líquido

R\$ mm

**711,7**

## Valor Mercado

R\$ mm

**589,8**

## Volume Negociado

R\$ mm/dia

**0,42**Performance<sup>3</sup>

Retorno Total Desde IPO

**34,3%****+5.5% vs. Demais Hedge Funds****+6.7% vs. Tesouro IPCA+ <sup>7</sup>****+12.0% vs. IFIX****90% do CDI <sup>8</sup>**

## Portfólio Atual:

## CRIs

**18**  
#Ativos**CDI+ 2,9%**  
**IPCA+ 10,7%**  
Taxa Média (MtM)<sup>4</sup>  
por Indexador (a.a.)**56%**  
LTV<sup>5</sup>**R\$ 324**  
milhões**65% CDI**  
**35% IPCA**  
Indexação Carteira**2,7**  
Duration

## Imóveis

**2**  
#Ativos**R\$ 188**  
milhões**12.804 m<sup>2</sup>**  
ABL

## FIIs &amp; Ações

**12**  
#Ativos**R\$ 105**  
milhões**50,3%**  
Retorno Portfólio<sup>6</sup>  
(+20,4% 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, FIIs e Ações. 2 - Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 08/12/2025, data base/anúncio dos proventos referentes à Nov/25) 3 - Período: 28/10/2022 a 28/11/2025, 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 FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 28/11/2025). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 28/11/2025. 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

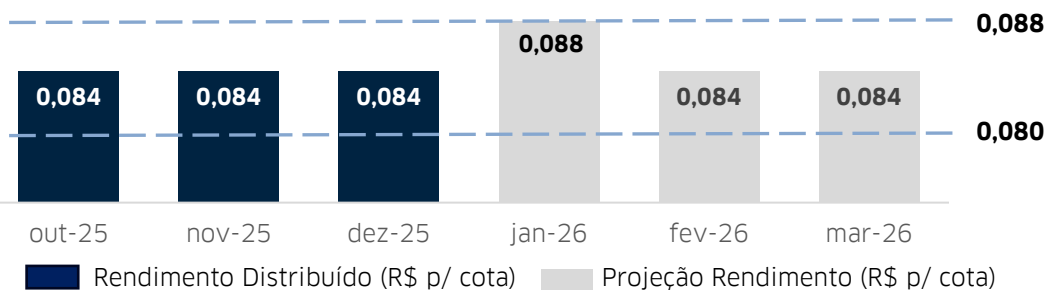
No dia 15/Dez foram distribuídos R\$ 0,084 p/ cota. **O resultado do mês de Nov/25 foi de R\$ 8,250 milhões, equivalente a R\$ 0,122 p/ cota, o maior resultado mensal do CCME11 desde o início do fundo. Como destaque para esse desempenho, o ganho de capital bruto de R\$ 2,4 milhões na venda das posições em Ações de Shopping** (confira mais detalhes na próxima página, no bloco “FIIs e Ações” do Resumo da Gestão).

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 Jan e Mar/26 fique entre R\$ 0,08 e R\$0,088 por cota. Nosso cenário-base considera uma distribuição no topo da banda (R\$ 0,088 p/ cota) no mês de janeiro**, tendo em vista os resultados acumulados e distribuição mínima regulatória de 95% dos resultados do 2º semestre/25. **Entre Fev e Mar/26, consideramos que os rendimentos fiquem no meio da banda do *guidance* (R\$ 0,084 p/ cota)** - confira detalhes abaixo.

**No início de Dez/25 investimos**, via emissão primária, **R\$ 20 milhões no CRI JMD à taxa de IPCA+ 10,22% a.a. A operação tem prazo de 8 anos e conta com robusto pacote de garantias, incluindo cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária e aval dos sócios.** O CCME11 foi um dos investidores “âncora” da emissão. Confira mais detalhes do CRI clicando na aba superior “Destaque do Mês”.

**Aproveitamos para desejar um Feliz Natal e um ótimo Ano Novo!**

### GUIDANCE DE RESULTADOS



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

- Rendimento distribuído: R\$ 0,084/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,122/cota
- Resultados acumulados não distribuídos<sup>2</sup>: R\$ 0,062/cota

### CARTEIRA

Carteira<sup>1</sup>: 45% em CRIs, 26% em Imóveis, 15% em FIIs e 14% em Caixa (Títulos Públicos/LCI).

Fonte: Canuma Capital. 1 - Data-base: 28/11/2025 + Investimento no CRI JMD realizado em Dez/25.  
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+ 10,7% a.a., considerando o valor patrimonial (VP) da cota. **No início de Dez/25 investimos, via emissão primária, R\$ 20 milhões no CRI JMD à taxa de IPCA+ 10,22% a.a. A operação tem prazo de 8 anos e conta com robusto pacote de garantias, incluindo cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária e aval dos sócios. O CCME11 foi um dos investidores “âncora” da emissão.** Confira mais detalhes clicando na aba superior “Destaque do Mês”.

## IMÓVEIS

**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. No mês de Nov/25, a ocupação ficou em 79%. **O valor médio dos contratos de locação está em R\$ 114/m<sup>2</sup>, +27% desde o início de nossa gestão no ativo, no início de 2023.**

**No Shopping Jardim Sul**, as vendas totais em Out/25 registraram um crescimento de +0,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. **O NOI<sup>2</sup> de outubro cresceu +18% vs. Out/24. No acumulado de 2025 (janeiro a outubro), a variação foi de +3,7%.** Destaques comerciais: foram inauguradas as lojas Buddha Spa (Serviços) – 102 m<sup>2</sup>, CVC (Agência de Viagens) – 30 m<sup>2</sup> e American Cookies (Quiosque). A ocupação do shopping permanece em um patamar elevado de 97,8%.

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

## FIIs & AÇÕES

**Em Nov/25, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de +3,9% (+2.0 p.p em relação ao IFIX de +1,9% no mês).** Os destaques dentre os FIIs foram: PVBI11 (+8,9%), JSRE11 (+5,5%), RBRY11 (+2,9%), TGAR11 (+2,8%) e XPML11 (+2,3%). **No acumulado de 2025, a rentabilidade é de +26,3% (+8.8 p.p. em relação ao IFIX de +17,5%).** O portfólio atual é composto por 12 ativos.

**Como destaque das movimentações no mês passado, zeramos as posições nas Ações de Shopping com as vendas de ALOS3 e IGTI11 e ganho de capital relevante de R\$ 2,4 milhões.** No relatório de Jun/25 ([link](#)), havíamos destacado a tese de investimentos e porque víamos melhores oportunidades nas Ações do que nos FIIs do segmento. Naquele momento, nossos modelos indicavam um potencial de valorização de +21,5% (ALOS3) e +30,6% (IGTI11), quando aumentamos as alocações nos papéis. Desde então, **Allos e Iguatemi obtiveram altas expressivas de +29,7% e +24,8% respectivamente, capturando parte relevante do potencial de valorização em nosso cenário-base. Ainda que vejamos algum “upside” adicional, seguiremos a nossa disciplina de alocação e do mandato de um legítimo FII Multiestratégia.**

O movimento também reforça o nosso compromisso junto aos investidores de uma gestão ativa, incluindo buscar aproveitar oportunidades táticas que possam gerar retornos relevantes, mesmo em horizontes relativamente curtos. Vale lembrar que teremos pela frente um ano eleitoral (que historicamente traz maior volatilidade), alguma incerteza quanto ao início e magnitude dos cortes da taxa Selic em 2026 e desafios fiscais relevantes. Esse cenário deve abrir outras oportunidades de entrada nas ações novamente.

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



# CRI JMD

## Financiamento à Construção com Garantia de Recebíveis



- Com mais de 20 anos de experiência, é uma das principais empresas do mercado imobiliário do centro-oeste.
- Revolucionou o mercado com o conceito de bairros planejados abertos e condomínio fechado nos modelos premium e resort residencial.
- Investimos **R\$ 20 milhões** no CRI lastreado nos recebíveis da carteira de vendas dos empreendimentos Hamoa Rio Verde (95% vendido, 89% das obras) e Hamoa Sorriso (99% vendido, 48% das obras).
- A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a construção do projeto Hamoa Sorriso localizado na cidade Sorriso, Mato Grosso. O projeto possui 415 unidades residenciais.

<b>Estrutura da Operação:</b>	<b>IPCA+ 10,22% a.a.</b> <b>Vencimento: Nov/33</b> <b>Prazo: 8 anos</b>
<b>Garantias:</b>	<b>Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto / Alienação Alienação Fiduciária de Todas Unidades em Estoque / Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis / Aval dos Sócios / Fundo de Reserva</b>
<b>Covenants:</b>	<b>(VP Recebíveis do prazo da operação + Fundo de Reserva + 60% do valor de mercado dos Imóveis) / Saldo devedor dos CRI &gt;= 1,10x</b> <b>(VP Recebíveis totais + Fundo de Reserva + 60% do valor de mercado dos Imóveis) / Saldo devedor dos CRI &gt;= 1,20x</b> <b>Dívida Líquida/Patrimônio Líquido &lt; 65%</b>

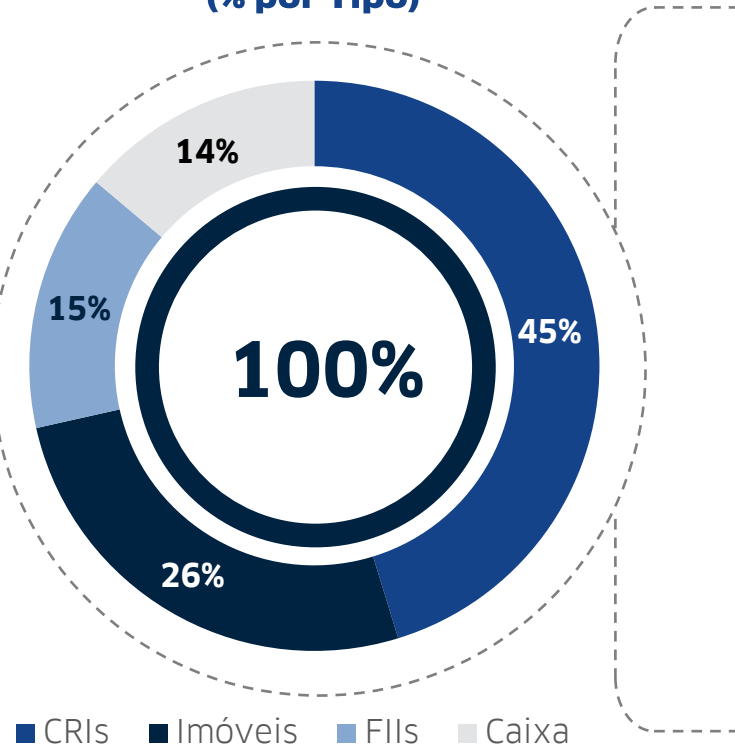




# VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

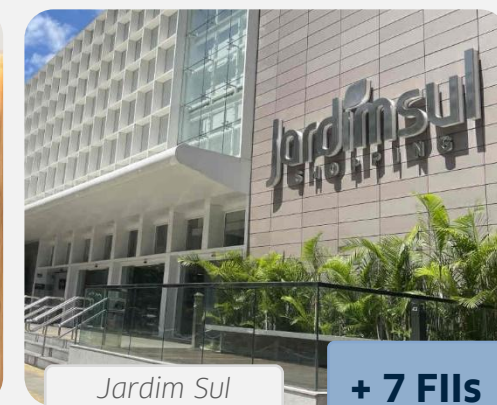
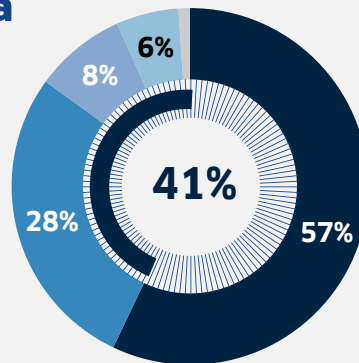
## Portfólio por Estratégia – Destaques

### Portfólio Alocado<sup>1</sup> (% por Tipo)



### Estratégia Tijolo

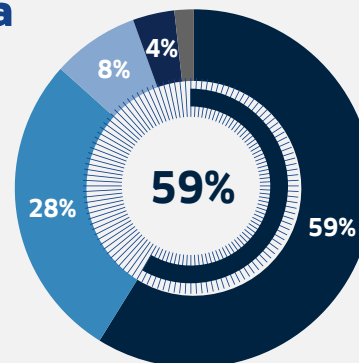
- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Varejo
- Logístico



+ 7 FIIs

### Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



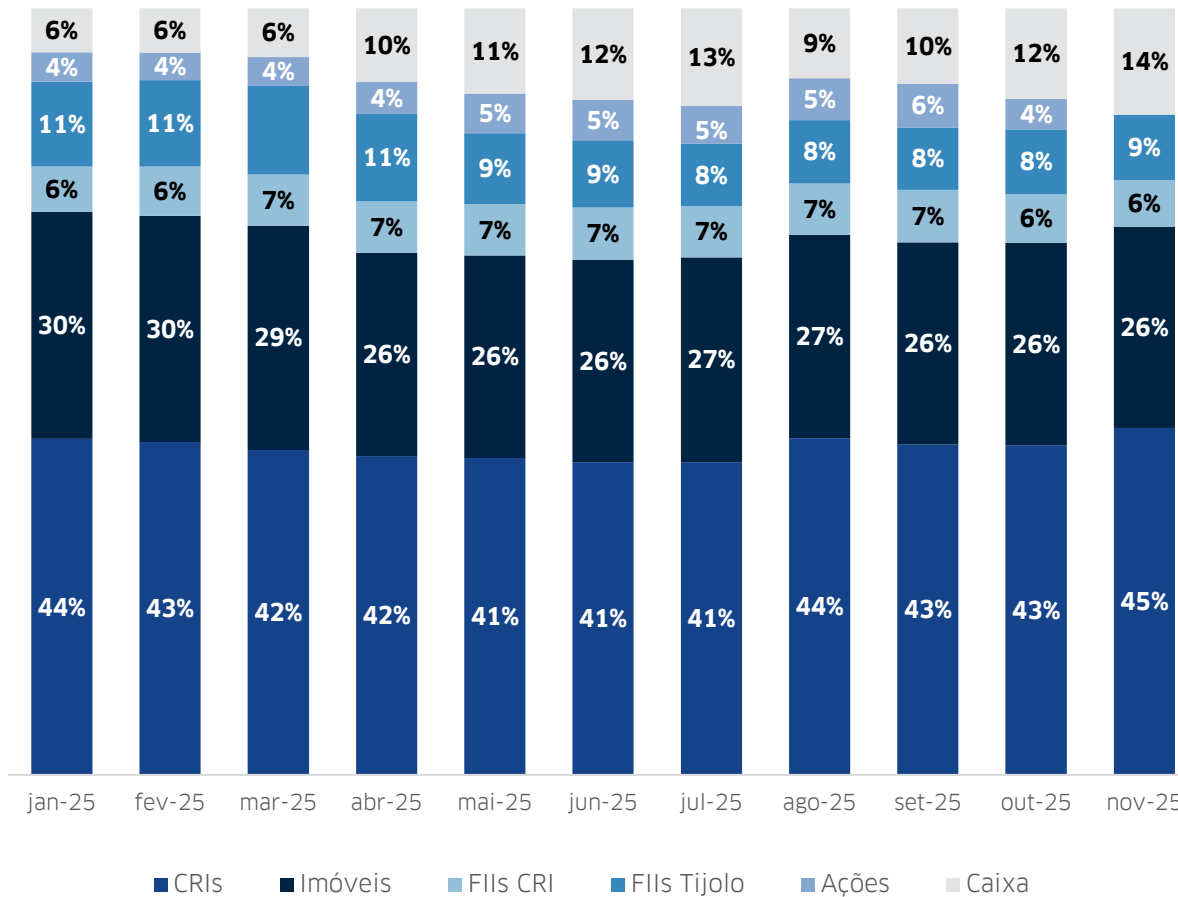
+ 13 CRIs  
+ 5 FIIs

Fonte: Canuma Capital 1 - Data-base: 28/11/2025. Caixa considera alocações em Títulos Públicos e LCI + Investimento no CRI JMD realizado em Dez/25.



# ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

## Evolução da Alocação (% Total)



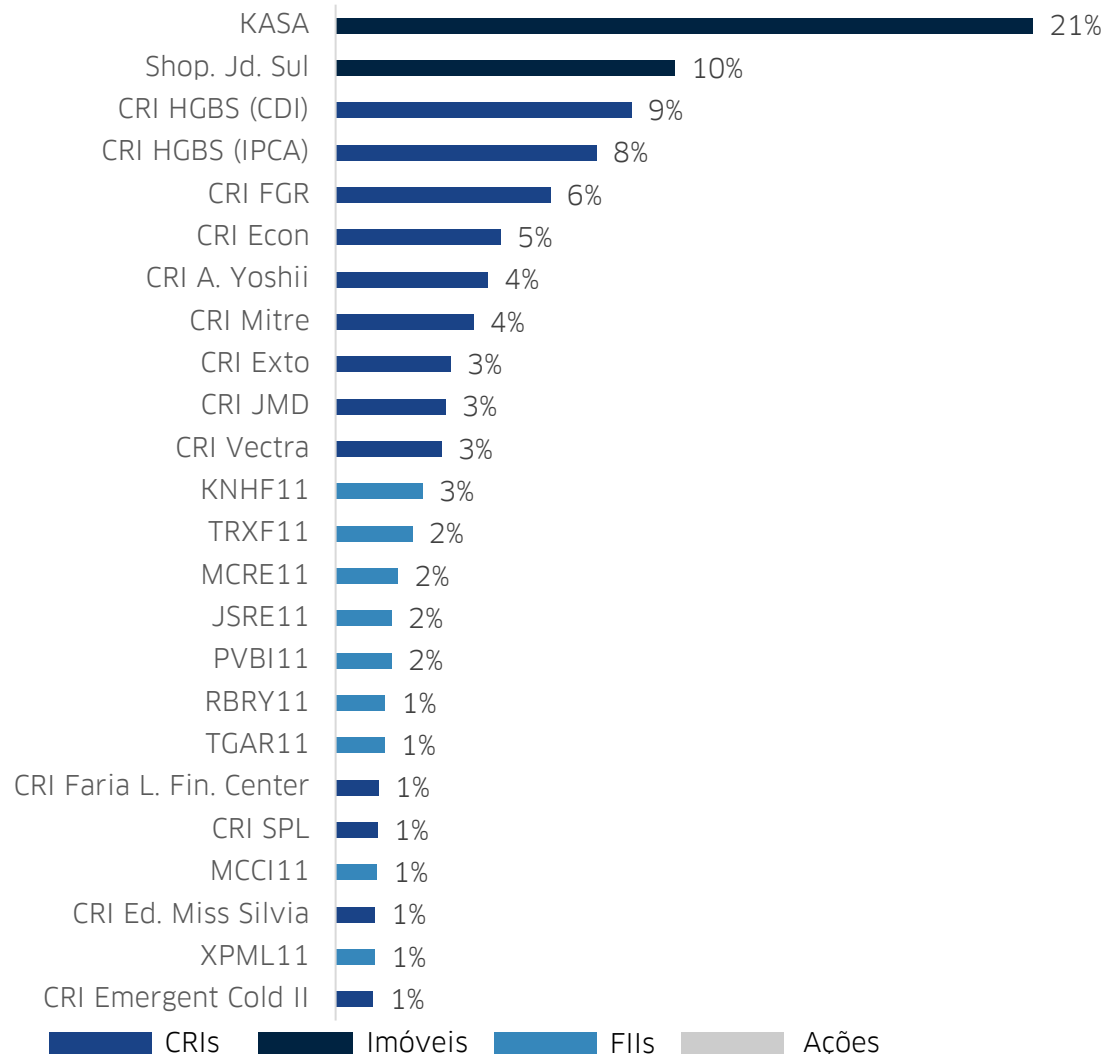
## Últimas Alterações na Carteira

- **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 Dez/25, alocamos R\$ 20,0 milhões no CRI JMD com taxa de IPCA+ 10,22% a.a. e prazo de 8 anos.
- **FII's:** Os destaques de rentabilidade no mês de outubro foram: PVBI11 (+8,9%), JSRE11 (+5,5%), RBRY11 (+2,9%), TGAR11 (+2,8%) e XPML11 (+2,3%). Confira detalhes e resultados acumulados na aba superior "FII's & Ações".
- **Ações:** Em Nov/25, vendemos +R\$ 29,5 milhões em IGTI11 e ALOS3, gerando um lucro de R\$ 2,4 milhões. Para mais detalhes e resultados acumulados, acesse a aba superior "FII's & Ações".



# ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

## Participação por Ativo (% Total)<sup>1</sup>



## 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 18 ativos totalizando R\$ 324 milhões, distribuídos em:

- 60% em Residencial (CRIs FGR, A.Yoshii, Econ, Mitre, Exto, JMD, Vectra, SPL e Pernambuco), 31% 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).

### FII's

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 12 ativos totalizando R\$ 105 milhões, distribuídos em:

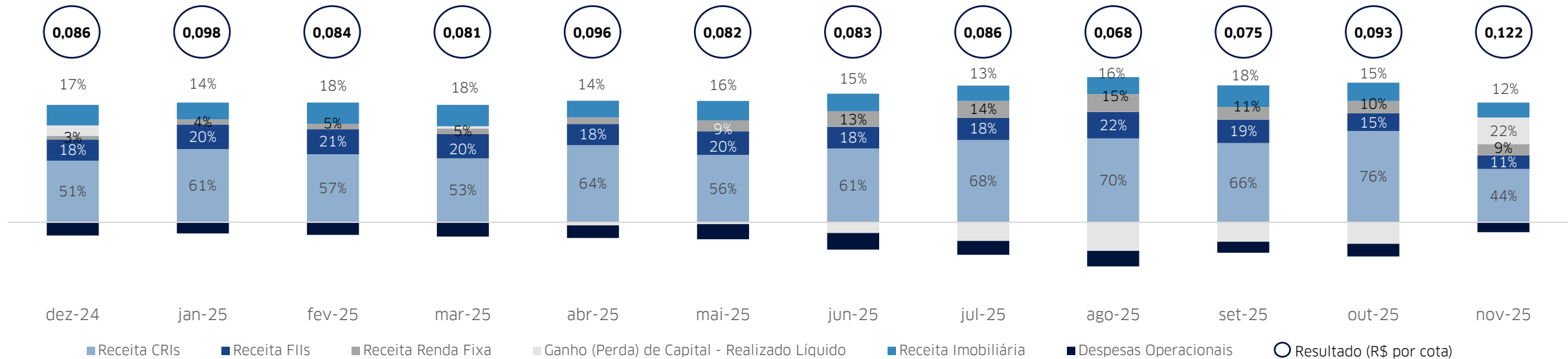
- 26% Recebíveis Imobiliários (MCRE11, RBRY11 e MCCI11), 20% FOF/Hedge Funds (KNHF11 e ITRI11), 18% Escritórios (PVBI11 e JSRE11), 13% Varejo (TRXF11), 13% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 7% Shopping (XPML11) e 2% Logístico (GRUL11).



# RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

## Composição do Resultado Mensal<sup>1</sup>

- No mês de Nov/25, o resultado gerencial mensal foi de R\$ 0,122/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)<sup>1</sup>: R\$ 0,062/cota



## Rendimento Distribuído

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





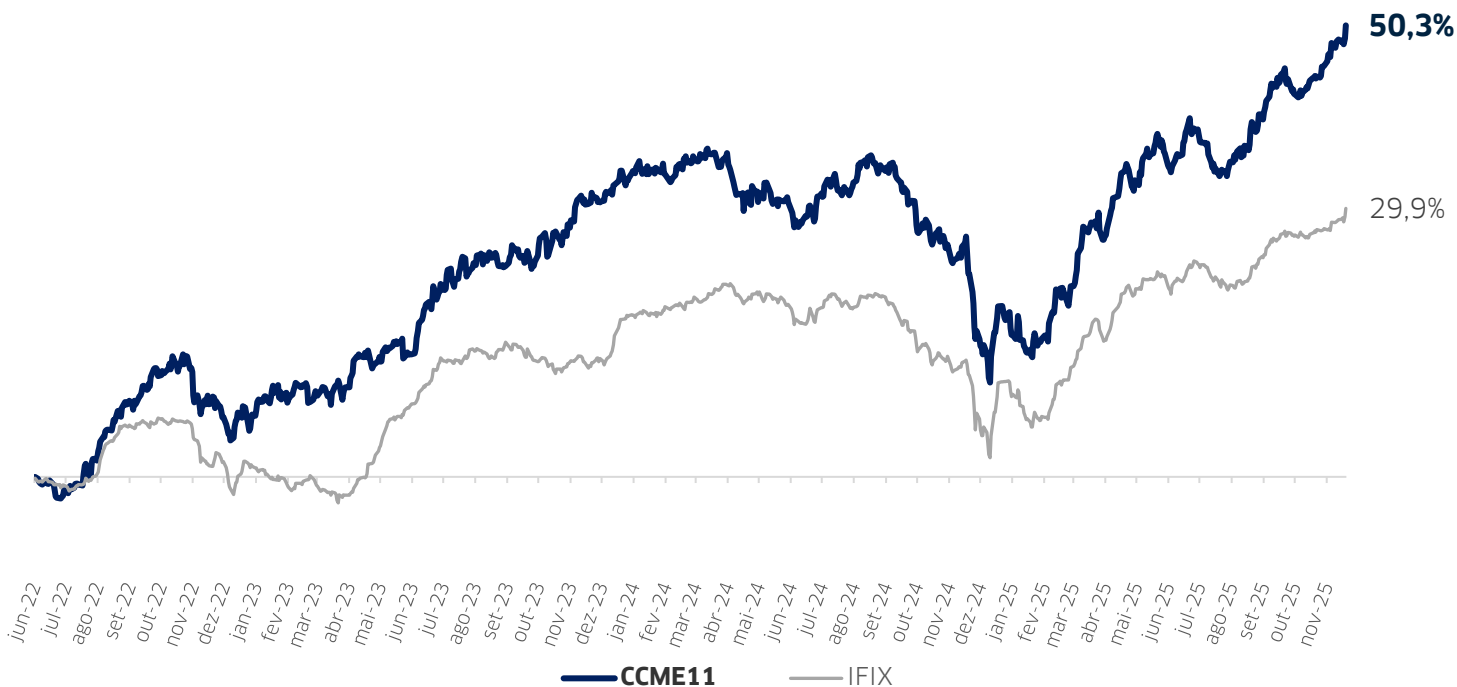
## PORTFÓLIO FII's & AÇÕES (15% do PL)



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 **73% do tempo**, com retorno mediano de **+2,9%** acima do índice (alfa).

### Retorno Acumulado - Portfólio FII's & Ações (CCME11) vs. IFIX<sup>1</sup>



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 28/11/2025. 1. Retorno do Portfólio FII's & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 6 meses (748), 12 meses (622), 24 meses (370) e 36 meses (118). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FII's e ganhos de capital em FII's e Ações desde o início das alocações.

## DESTAQUES

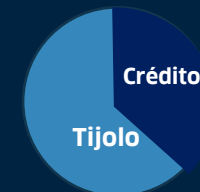
# Ativos



Alocação



Estratégia



### Composição dos Resultados<sup>2</sup> (Total 100%)

Dividendos - FII's & Ações 90%	Ganho Capital Realizado - FII's & Ações 10%
-----------------------------------	------------------------------------------------

### Consistência Portfólio vs. IFIX<sup>1</sup>

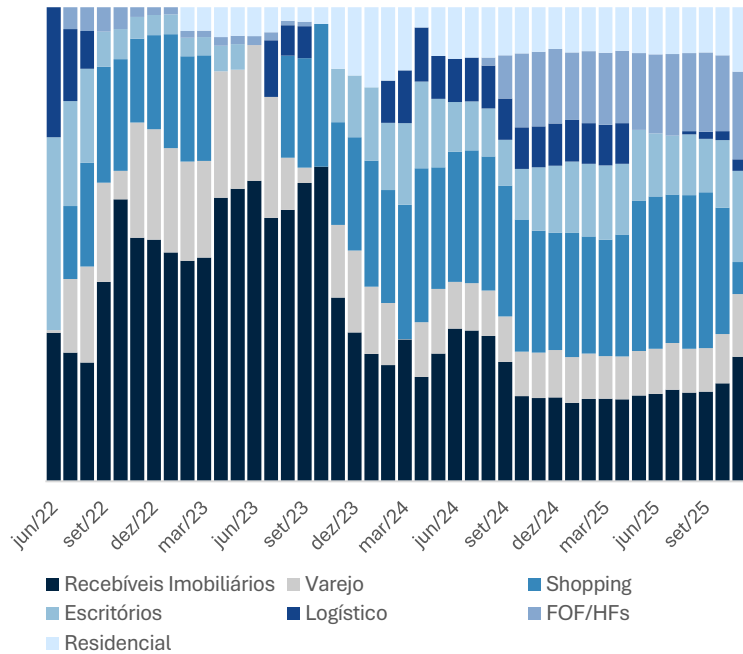
Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
36 meses	100%	+12,0%
24 meses	76%	+3,0%
12 meses	73%	+2,9%
6 meses	62%	+2,5%



# PORTFÓLIO FII's & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 26% Recebíveis Imobiliários, 19% Escritórios, 19% FOF/Hedge Funds, 13% Varejo, 13% Residencial, 7% Shopping e 2% Logístico. Confira a evolução da participação de cada segmento:

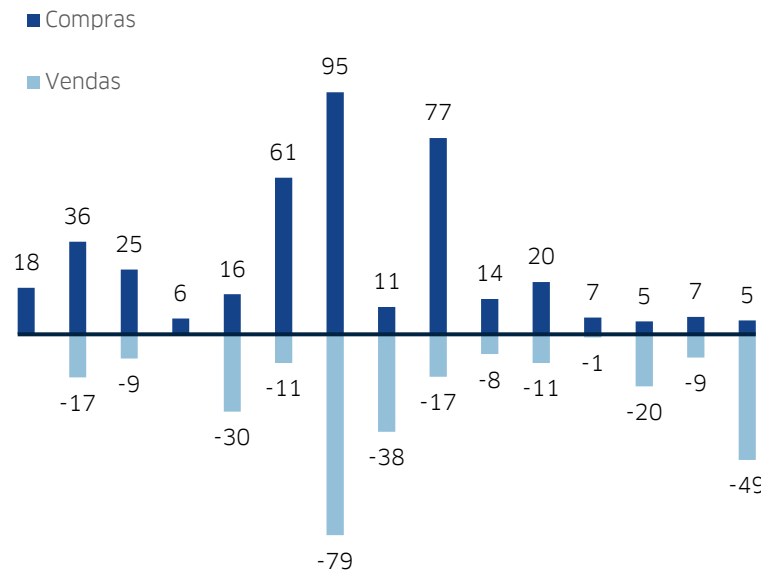
## Alocação Setorial - FII's & Ações



## Gestão Ativa - Indicadores

Patrimônio Alocado Médio (FII's & Ações): **R\$ 103 milhões**  
 Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 701 milhões**  
 Compras: **R\$ 403 milhões** / Vendas: **R\$ 298 milhões**  
 Giro da Carteira<sup>1</sup>: **6,8x**

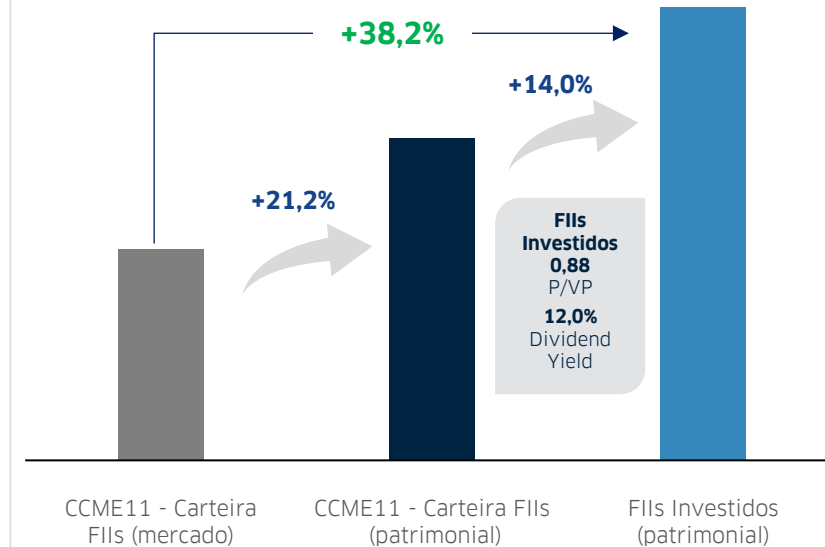
## Movimentações - FII's & Ações<sup>2</sup>



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

Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +18,3% caso o fundo retorne ao valor da cota patrimonial. Caso todos os FII's do portfólio também fossem precificados em suas cotas patrimoniais, haveria um potencial adicional de +14,7%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +35,6% na carteira de FII's, devido ao chamado "duplo desconto".

## Valorização Potencial - Retorno ao Valor Patrimonial<sup>3</sup>



Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/11/2025 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 FII's investidos.

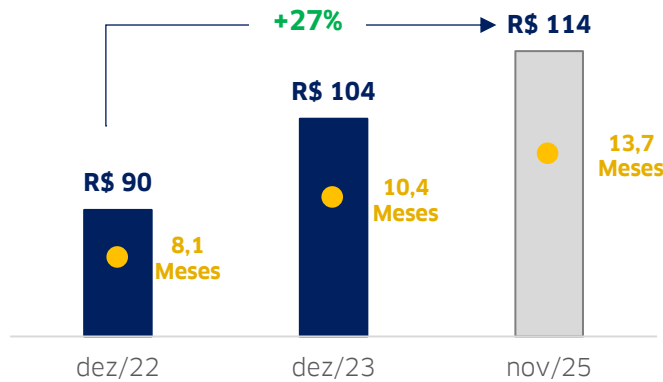


# IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA (18% do PL)

## Residencial para Renda (Locação)

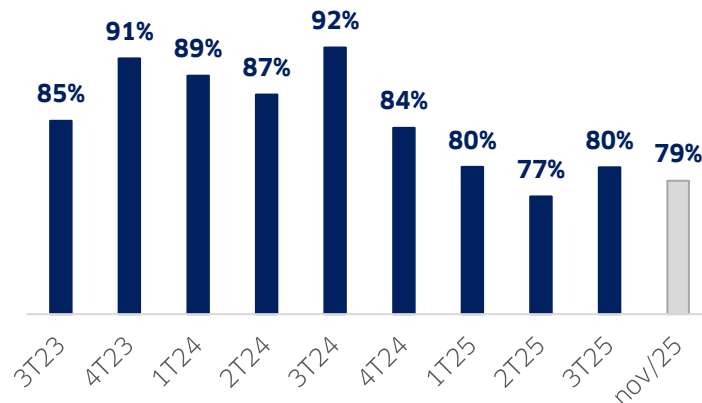


### Aluguel Médio/m<sup>2</sup>



● prazo médio dos contratos de locação

### Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

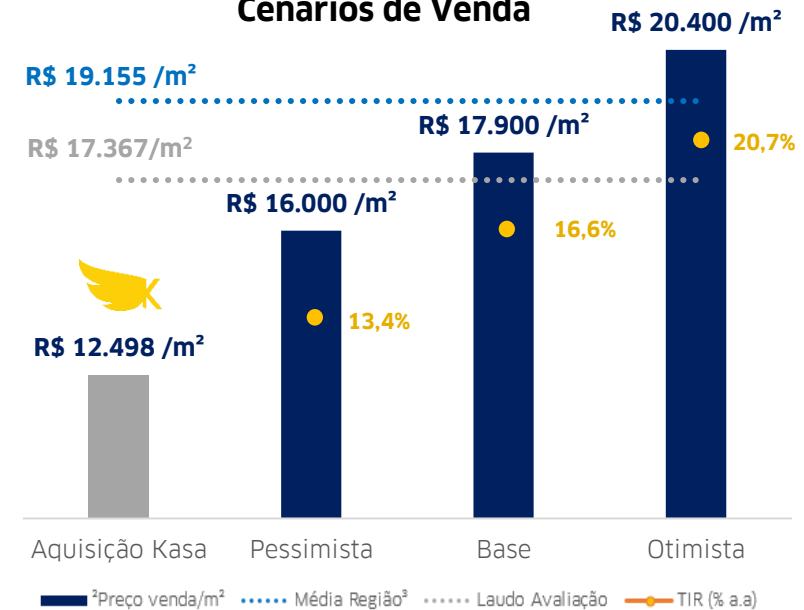


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m<sup>2</sup> em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo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

## TESE DE INVESTIMENTO

- O KASA Vila Olímpia foi adquirido pelo equivalente a **R\$ 12,5 mil/m<sup>2</sup>**, que representava **35% de desconto** sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m<sup>2</sup>, 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial de lucro de **R\$ 30,5 milhões** ao fundo com a venda do ativo.

### Cenários de Venda



■ Preço venda/m<sup>2</sup>    ..... Média Região<sup>3</sup>    ..... Laudo Avaliação    ● TIR (% a.a)



# 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



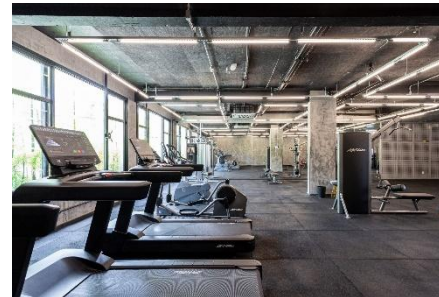
Churrasqueira



Sala Cinema/Multimídia



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



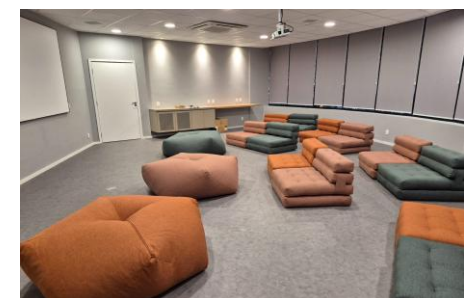
Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Sala Cinema/Multimídia

Confira o vídeo do Apartamento-Modelo

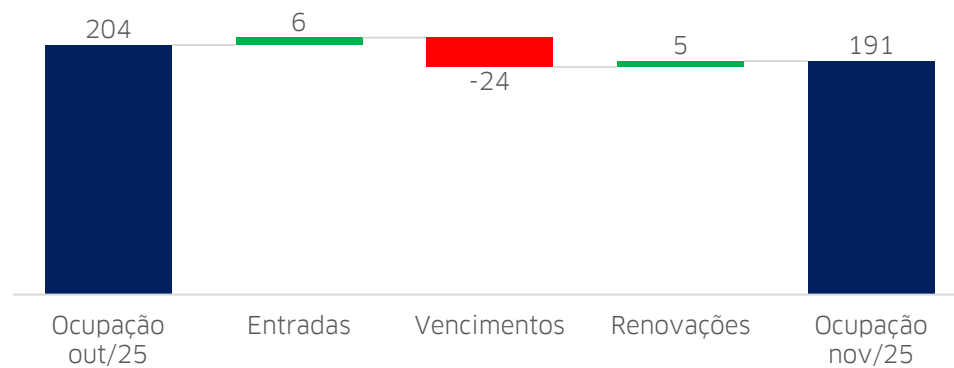




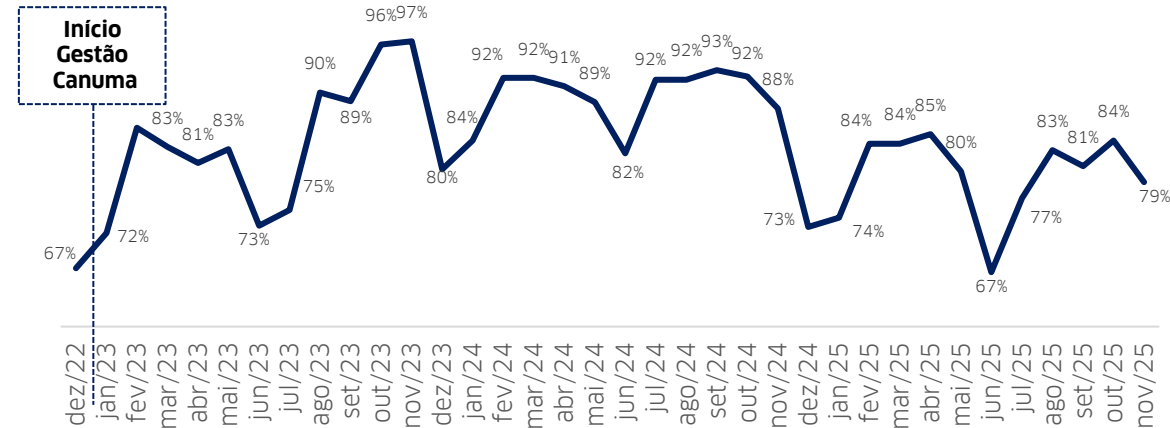
# IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

## Indicadores Operacionais

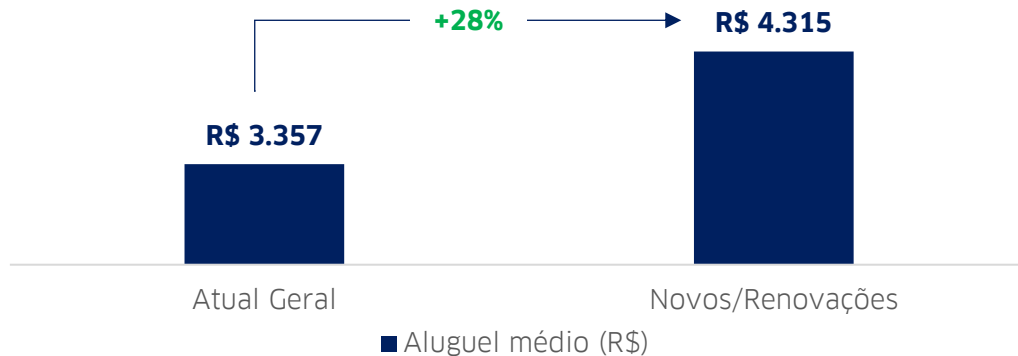
### Movimentações no Mês<sup>1</sup>



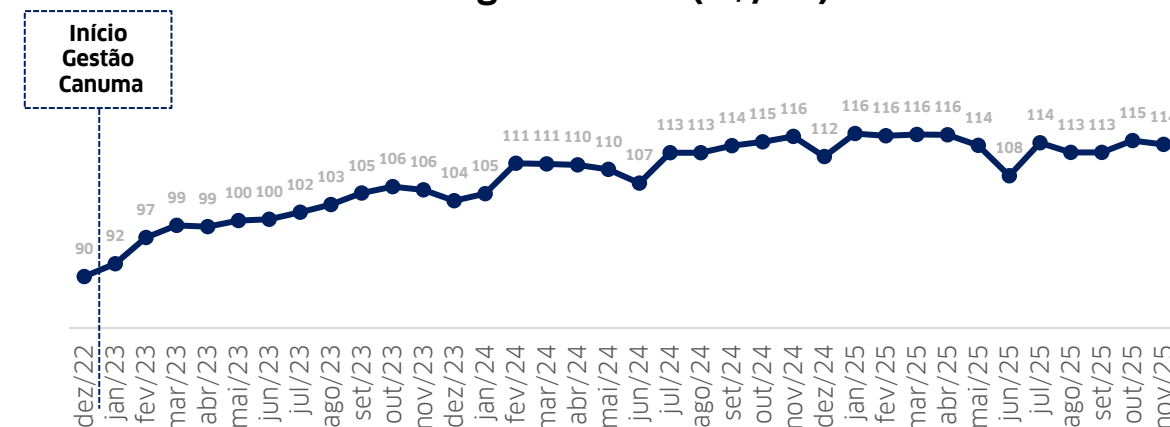
### Ocupação Geral (%)<sup>1</sup>



### Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



### Aluguel Médio (R\$/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



Fonte: Canuma Capital 1 - Atualmente, 63 unidades estão sendo operadas no modelo short-stay. 2 - Os valores foram ajustados de maneira linear para suavizar o efeito de aluguéis pagos de maneira antecipada.



## IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL (8% do PL)

Em Out/25, as vendas totais registraram um crescimento de +0,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. **O NOI<sup>2</sup> cresceu +18% vs. Out/24. No acumulado de 2025 (janeiro a outubro), a variação foi de +3,7%.**

**Destaques comerciais:** foram inauguradas as lojas Buddha Spa (Serviços) – 102 m<sup>2</sup>, CVC (Agência de Viagens) – 30 m<sup>2</sup> e American Cookies (Quiosque).

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



## INDICADORES OPERACIONAIS<sup>1</sup> DE OUTUBRO/25

57,0

Vendas (100%)  
R\$ milhões

4,6

NOI<sup>2</sup> (100%)  
R\$ milhões

2.126

Vendas Últimos 12  
Meses - (R\$/m<sup>2</sup>/mês)

146

NOI Últimos 12  
Meses - (R\$/m<sup>2</sup>/mês)

3,4%

Inadimplência Líquida  
(Acum. 12 meses)

2,2%

Vacância

0,2%

Vendas das Mesmas  
Lojas (SSS<sup>3</sup>)

-1,3%

Fluxo de Veículos  
Pagantes  
(Out/25 vs. Out/24)

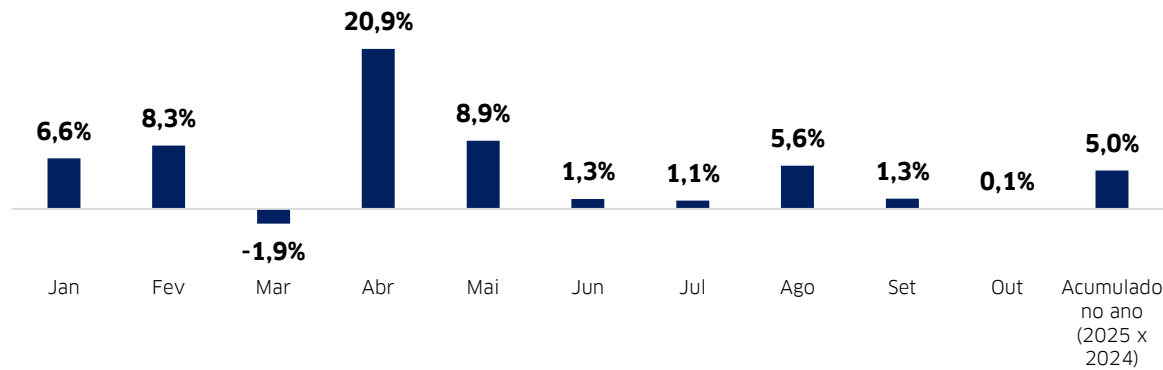
1 - Mês-base Out/25. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 - NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 - Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



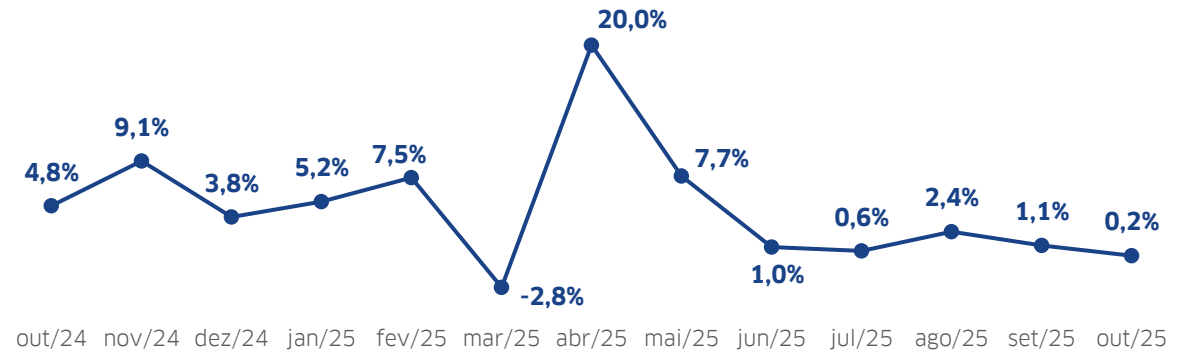
# IMÓVEIS - SHOPPING JARDIM SUL

## Outros Indicadores Operacionais

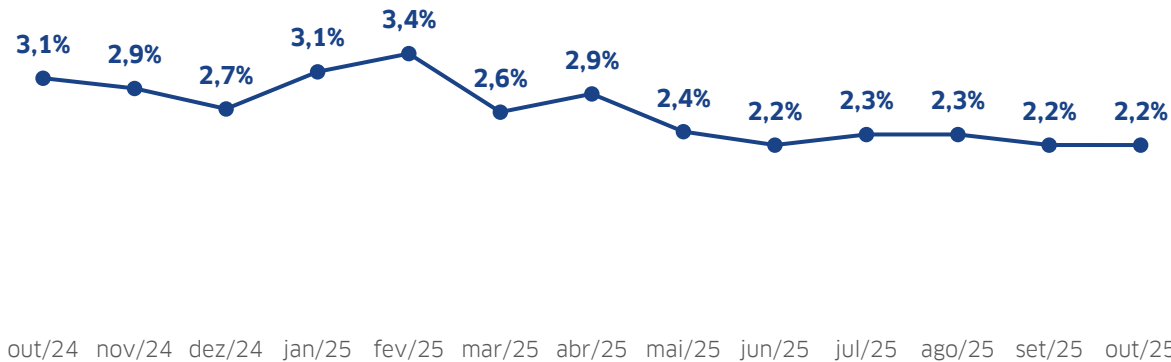
### Vendas Totais (%)



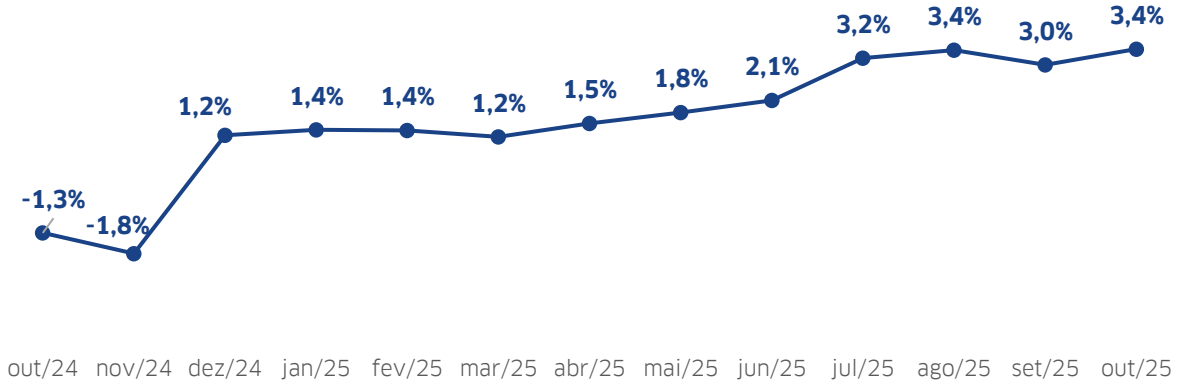
### Vendas das Mesmas Lojas (SSS<sup>1</sup>)



### 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 m<sup>2</sup>  
**Apartamentos:** 243 (25 a 30 m<sup>2</sup>)  
**Setor Imobiliário:** Residencial  
**Estratégia:** Renda e Ganho de Capital  
**Retorno-Alvo TIR<sup>1</sup>:** 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 m<sup>2</sup>  
**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 (45% 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 <sup>1</sup>	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM <sup>2</sup> (%)	Volume (% PL)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	7,5%	54	3,0	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,44%	6,6%	47	3,4	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	11,15%	5,5%	39	3,5	47%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	4,2%	30	2,4	46%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	3,9%	28	1,5	60%	
MITRE	✓	CDI	3,30%	3,05%	3,5%	25	3,4	65%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	0,98%	3,2%	23	1,4	53%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	2,9%	21	2,7	76%	
JMD	✓	IPCA	10,22%	10,22%	2,8%	20	3,2	77%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	2,7%	19	0,9	37%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,56%	1,1%	8	2,1	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	1,0%	7	1,7	58%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	0,6%	4 <sup>4</sup>	2,2	55%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 28/11/2025 + Investimento no CRI JMD realizado em Dez/25. 1 - Operações detidas de forma exclusiva, com participação relevante 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

**18**  
#CRIs

**R\$ 324**  
milhões

**CDI+ 2,9%**  
**IPCA+ 10,7%**

Taxa Média (MtM)<sup>2</sup>  
p/ Indexador (a.a.)

**65% CDI**  
**35% IPCA**

Indexação  
Carteira

**2,7**  
Duration

**56%**  
LTV<sup>3</sup>



## 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](http://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<sup>1</sup>

Preço da Cota	Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+		
	Carteira CRI (IPCA+) a.a.	Carteira CRI (IPCA+) a.a. (-) Tx Adm. <sup>2</sup>	Carteira CRI (CDI+) a.a.	Carteira CRI (CDI+) a.a. (-) Tx Adm. <sup>2</sup>	
R\$ 7,50	23,95%	22,60%	20,66%	19,31%	
R\$ 7,75	22,45%	21,10%	18,65%	17,30%	
R\$ 8,00	21,05%	19,70%	16,77%	15,42%	
R\$ 8,25	19,74%	18,39%	15,00%	13,65%	
R\$ 8,50	18,50%	17,15%	13,34%	11,99%	
R\$ 8,75	17,33%	15,98%	11,77%	10,42%	
R\$ 9,00	16,23%	14,88%	10,29%	8,94%	
R\$ 9,25	15,18%	13,83%	8,89%	7,54%	
R\$ 9,50	14,20%	12,85%	7,56%	6,21%	
R\$ 9,75	13,26%	11,91%	6,30%	4,95%	
R\$ 10,00	12,37%	11,02%	5,10%	3,75%	
R\$ 10,25	11,52%	10,17%	3,96%	2,61%	
<b>Valor Patrimonial (Cota)</b>	R\$ 10,50	10,72%	9,37%	2,89%	1,54%
R\$ 10,50	10,71%	9,36%	2,88%	1,53%	
R\$ 10,75	9,94%	8,59%	1,85%	0,50%	
R\$ 11,00	9,21%	7,86%	0,86%	-0,49%	



# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. 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.<sup>1</sup> / **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

## 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.

## JMD



**Código Cetip:** [25K1934018](#)

**Indexador:** IPCA+

**Taxa:** 10,22% a.a. / **Vencimento:** Nov/2033

**Juros:** Mensal

**Amortização Principal:** Mensal, desde o início

**Setor Imobiliário:** Residencial

**Devedor:** JMD

- Com mais de 20 anos de experiência, é uma das principais empresas do mercado imobiliário do Centro-Oeste. Revolucionou o mercado com o conceito de bairros planejados abertos e condomínio fechado nos modelos premium e resort residencial.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto ii. Alienação fiduciária das unidades em estoque iii. Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis iv. Aval dos sócios v. Fundo de reserva

## 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.



# CRIs INVESTIDOS

## SPL



**Código Cetip:** [24C1980162](#)

**Indexador:** IPCA+

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

**Juros:** Mensal

**Amortização Principal:** No vencimento<sup>1</sup>

**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 13<sup>o</sup> 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.

## Pernambuco



**Código Cetip:** [24J4849357](#)

**Indexador:** CDI+

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

**Juros:** Mensal

**Amortização Principal:** No vencimento<sup>1</sup>

**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.

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.



# CRIs INVESTIDOS

## 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 m<sup>2</sup> (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.



## 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 **imóveis/ativos diretos** (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)**

FII's LISTADOS
FII's NÃO LISTADOS
EMPRESAS LISTADAS
CRÉDITO ESTRUTURADO
ATIVOS CORE
ATIVOS CORE-PLUS
ATIVOS VALUE-ADDED
BTS / SLB <sup>1</sup>
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 linha<sup>2</sup> / 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 linha<sup>2</sup>
- 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 <sup>1</sup> )	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
<b>Imóveis (Ativos Diretos)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit, Built-to-lease, Sale&amp;Lease-back</i>)</li> <li>Ativos Core e Core Plus</li> <li>Desenvolvimentos de ciclos curto e médio</li> </ul>	IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.	20-40%	
<b>Crédito Estruturado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital</li> <li>Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento</li> </ul>	IPCA+ 7,0%-10,0% a.a. CDI+ 2,5%-4,5% a.a.	30-60%	
<b>FIIs Listados e Não Listados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ativos de difícil replicação e baixa vacância</li> <li>Baixo/nenhum endividamento</li> <li>Distribuição consistente de dividendos</li> <li>Oportunidades táticas em FIIs de CRIs</li> <li>Potencial ganho de capital</li> </ul>	IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.	10-25%	
<b>Empresas Listadas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ações de empresas do segmento sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos</li> <li>Baixo <i>dividend payout</i></li> <li>Maior potencial ganho de capital</li> </ul>	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. <sup>1</sup> Taxa Interna de Retorno

RENDA GANHO CAPITAL

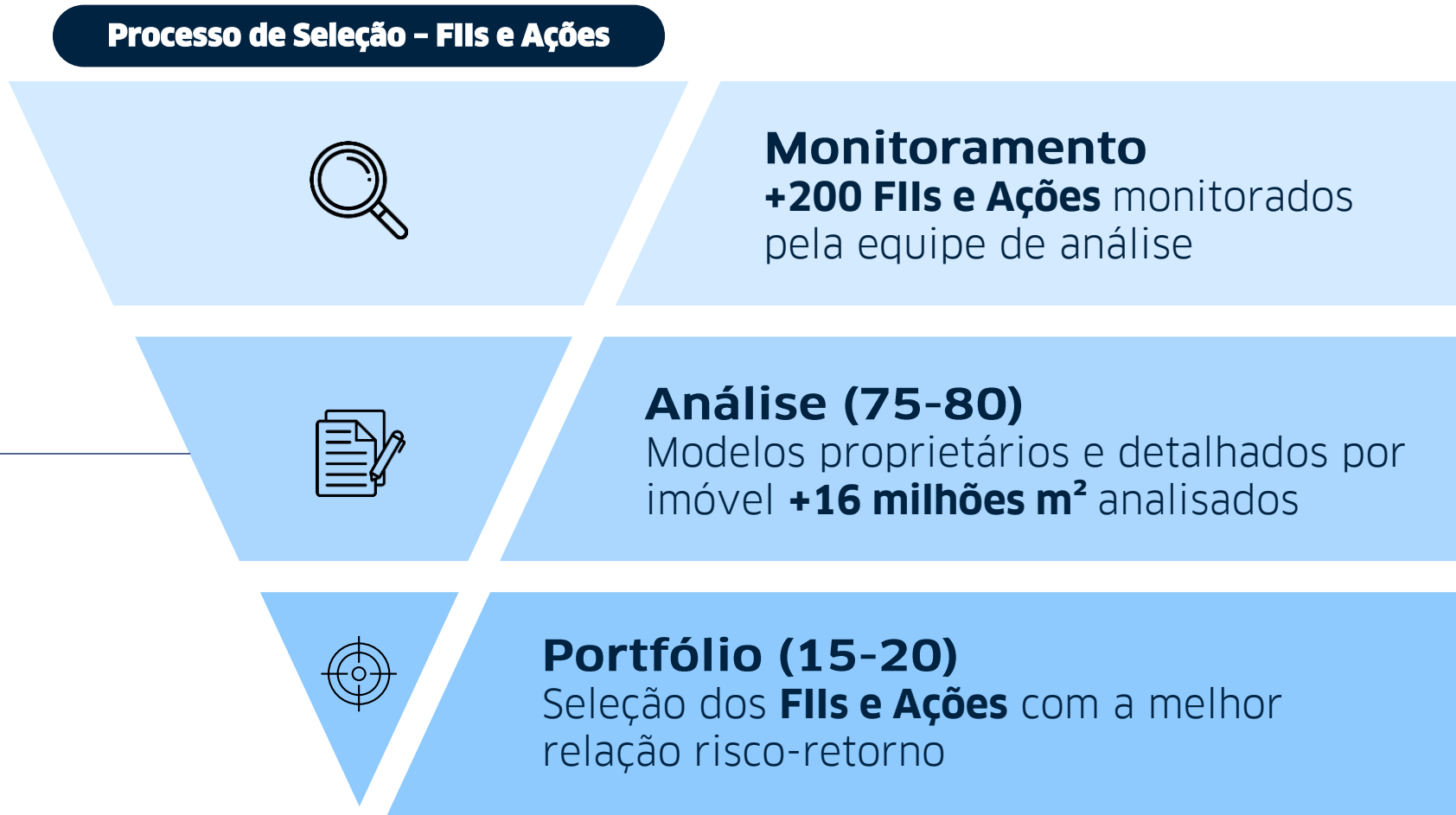


# PROCESSO DE SELEÇÃO - FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

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

## Processo de Seleção - FIIs e Ações





# LINHA DO TEMPO - DESTAQUES

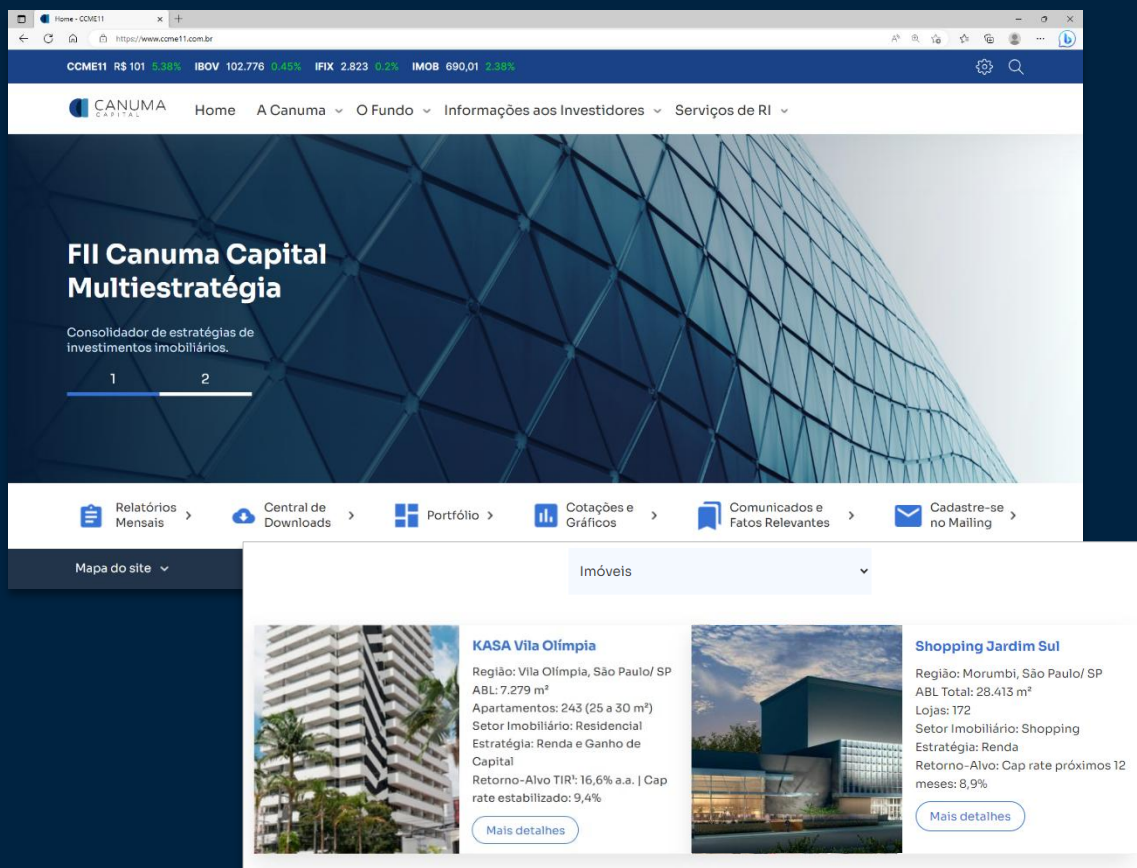


Fonte: Canuma Capital. 1 - IPO (Initial Public Offering) - Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) - Dez/22. Considerou-se as colocações de FIIIs listados na B3 em 2022.



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

Acesse em [ccme11.com.br](http://ccme11.com.br)

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



## 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](#)

**LIVE**

**FII FÁCIL ENTREVISTA:**



**FII Fácil – Diogo Arantes**

Entrevista de Felipe Vaz  
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)

**CCME11**

Momento de muitas oportunidades para a Canuma



**Clube FII Entrevista**

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

[Assista a Entrevista](#)

**OS MELHORES FUNDOS IMOBILIÁRIOS**  
COM FELIPE VAZ



**Os Economistas - Podcast**

Entrevista de Felipe Vaz  
Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)

**EPISÓDIO #27**



**FDB - Fundo do Baú**

Entrevista de Felipe Vaz  
Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)

**A DINÂMICA DO MERCADO FINANCEIRO E O SETOR IMOBILIÁRIO**



**Live Professor Baroni**

Entrevista de Marcelo Vainstein  
Data: 02/04/2024

[Assista a Entrevista](#)

**QUINTA COM GESTOR**  
TEMP. 01 EPISÓDIO 05  
PARTICIPAÇÃO DA GESTORA

**CANUMA CCME11**




**Quinta com Gestor - Kiko**

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

[Assista a Entrevista](#)

**PODCAST**



**Empiricus Podca\$T**

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

[Assista a Entrevista](#)

**ESPECIAL**

**REITCAST**



**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](#)

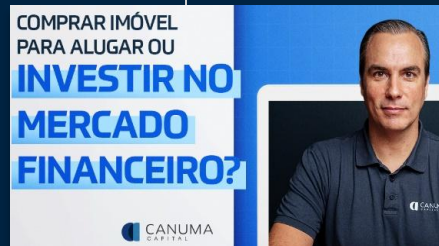


### Café com FII - Podcast

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 ComDinheiro - BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein  
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)



### Fórum FII's - 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 FII's 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 FII's 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



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



Abr/24 - Stella Mourão FIIs: CCME11 - Episódio 2 FIIs Fora do Radar



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



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



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



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



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



Mar/24 - FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs



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



Mar/24 - HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



Out/22 - IPO FII CCME11 - B3



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



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](https://canumacapital.com.br)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos