

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 2023



Acesse o Vídeo
do Produto



CCME11
B3 LISTED

INFORMAÇÕES GERAIS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Dividendo

R\$/Cota

0,90

Preço de Fechamento¹

R\$/Cota

107,62

Dividend Yield¹

Anualizado

10,0%

Valor Patrimonial

R\$/Cota

102,40

Patrimônio Líquido

R\$

560.383.504,99

Preço/Valor Patrimonial

Cota

1,05

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
5.472.579

CNPJ do Fundo
43.010.844/0001-26

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

Taxa de Administração
0,13% a.a. sobre PL

Taxa de Gestão
1,25% a.a. sobre PL

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

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

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

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

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

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

ATIVOS DIRETOS

FIIs LISTADOS	✓	• FIIs listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
FIIs NÃO LISTADOS	✓	• Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
EMPRESAS LISTADAS	✓	• Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos
CRÉDITO ESTRUTURADO	✓	• Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
ATIVOS CORE	✓	• Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha ² / baixa vacância / dividendos atrativos
ATIVOS CORE-PLUS	✓	• Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital
ATIVOS VALUE-ADDED	✓	• Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital
BTS / SLB ¹	✓	• Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha ²
DESENVOLVIMENTO	✓	• 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

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

	Exemplos de Estratégias	Retorno Total-Alvo Atual (TIR ¹)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
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.	20-50%	
Crédito Estruturado	- Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital - Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento	IPCA+ 7,0%-9,0% a.a. CDI+ 1,5%-3,5% a.a.	20-50%	
FIs Listados e Não Listados	- Ativos de difícil replicação - Baixa vacância - Baixo/nenhum endividamento - Distribuição consistente de dividendos - Potencial ganho de capital	IPCA+ 9,0%-10,0% a.a.	10-40%	
Empresas Listadas	- Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos - Baixo <i>dividend payout</i> - Maior potencial ganho de capital	IPCA+ 10,0%-12,0% a.a.	0-10%	

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

 RENDA

 GANHO CAPITAL

RESUMO DA GESTÃO

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em Out/23, na estratégia de crédito, alocamos R\$ 20 milhões no CRI Vectra, à taxa de CDI+4,50% a.a. A operação foi originada e estruturada pela Canuma Capital e detida de forma exclusiva. Confira os detalhes na página 7 do relatório.

Em FIIs e Ações, vendemos R\$ 16,7 mm nas posições nos FIIs HGLG11, TRXF11, KISU11 e KNCR11, com ganho de capital de R\$ 396 mil (R\$ 0,07/cota). Nas compras, alocamos R\$ 13,9 mm na emissão do FII RBRY11 e aumentamos em R\$ 2,5 mm a posição nas Ações de shopping ALOS3 e MULT3. Detalhes e resultados acumulados na estratégia na página 13.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,90/cota
- Resultado do mês R\$ 0,89/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,27/cota

ALOCAÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 31,7% em CRIs, 18,4% em Ativos Diretos, 12,2%² em FIIs, 4,3% em Ações e 33,4%² em Caixa (Títulos Públicos). Movimentações do mês: Compras²: R\$ 13,9 mm em RBRY11 e R\$ 2,5 mm em ALSO3 e MULT3. Vendas: HGLG11 (R\$ 6,6 mm), TRXF11 (R\$ 3,1 mm), KISU11 (0,9 mm) e parte de KNCR11 (R\$ 6,0 mm). Ganho de capital líquido de R\$ 394 mil (R\$ 0,07 p/ cota) – detalhes dos resultados consolidados do portfólio em FIIs & Ações na página 13.

CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 12 ativos, totalizando R\$ 192,3 milhões:

- 73,1% em Shopping Centers, 11,5% em Escritórios, 10,3% em Residencial e 5,1% em Logístico.
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI+ 2,7% a.a. / IPCA+ 8% a.a.

CARTEIRA DE FIIs | AÇÕES

A carteira atual de FIIs e Ações é composta por 7 ativos totalizando R\$ 100,0 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 71% Recebíveis Imobiliários, 26% Shopping e 3% Desenvolvimento (para Venda).

ATIVOS DIRETOS

O KASA Vila Olímpia é um edifício residencial com 243 aptos. destinados para locação, próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Out/23, atingimos a maior ocupação desde o início da operação (96%). As renovações e novas locações também contribuíram para o aumento do aluguel médio (R\$ 106/m²). O ativo ainda possui certa sazonalidade no período de férias já que é a principal escolha dos estudantes do Insper, que pode refletir em uma flutuação da ocupação nos próximos meses, mas esperamos melhora em relação ao ano anterior dada as mudanças na gestão desde a aquisição. Confira mais detalhes da tese de investimento e indicadores operacionais nas pag. 14 a 16.

1 - Data-base: 31/10/2023 + alocação no FII RBRY11 feita em Nov/23.

Financiamento à Incorporadora com garantia de Dividendos Futuros



- A Vectra é uma incorporadora sediada em Londrina, com atuação no norte do Paraná, sendo uma das mais tradicionais na região.
- Estruturamos e investimos R\$ 20 milhões no CRI lastreado nos dividendos dos projetos Wonder e Wave.
- A companhia usará os recursos da transação para antecipar o pagamento de dívidas, fortalecer a posição de caixa, e antecipar o lançamento de novos projetos.

Estrutura da Operação:

CDI+4,50% a.a.
Vencimento: Out/27
Prazo: 4 anos

Garantias:

Cessão Fiduciária dos dividendos dos empreendimentos Wave e Wonder, representando um LTV¹ de 35,5% na contratação / Obrigação de Alienação Fiduciária de todas as unidades em estoque que não tenham sido vendidas após a quitação do Plano Empresário / Conta reserva de 3 PMTs / Aval dos sócios.

Covenants²:

LTV¹ máximo de 55% / Limitação à tomada de novas dívidas corporativas, fora do Plano Empresário, pela Companhia / Limitação a mútuos entre os projetos Wave e Wonder e as demais empresas do grupo.

1 - *Loan-to-Value*: Proporção entre valor do crédito e valor das garantias cedidas

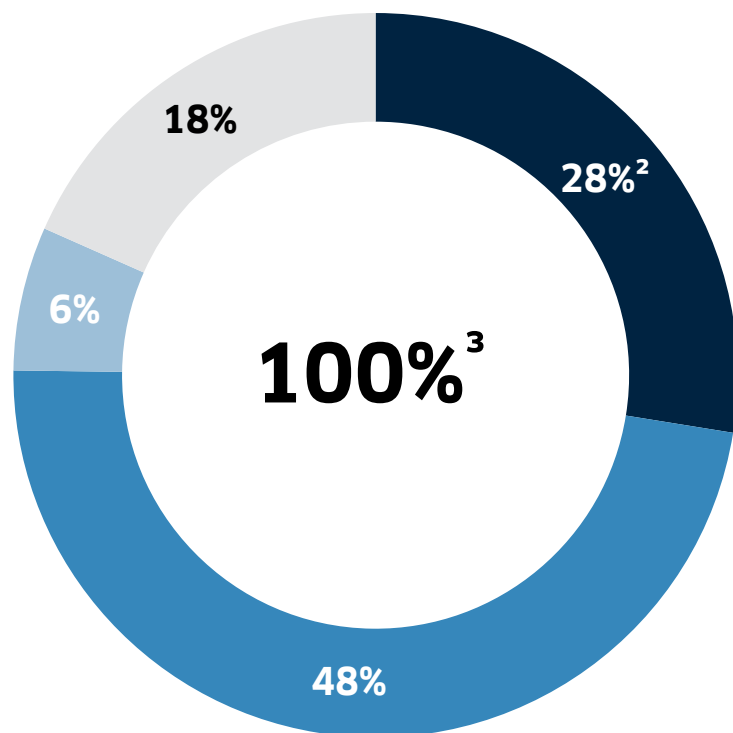
2 - *Covenants*: cláusulas restritivas presentes em contratos de dívida (ex. limites ao endividamento e ao pagamento de dividendos)



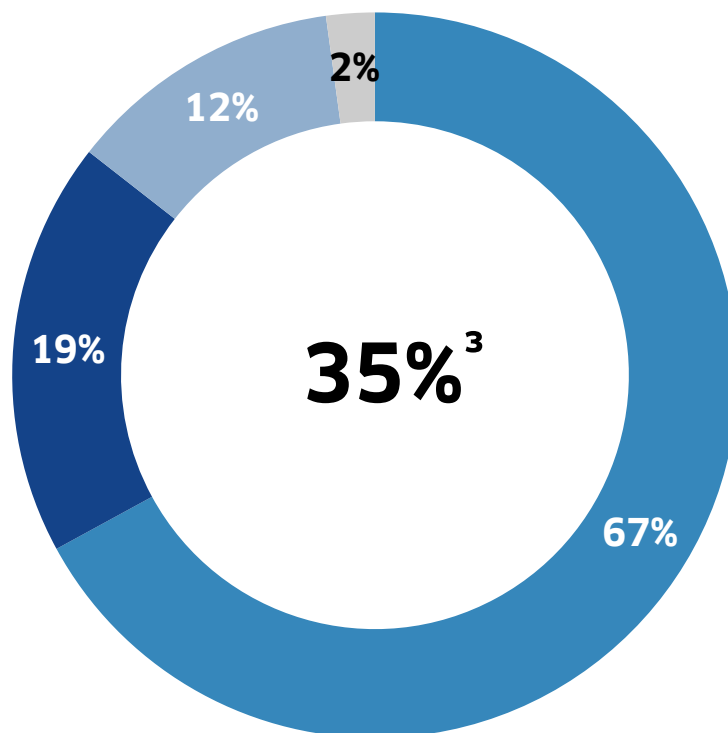
VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

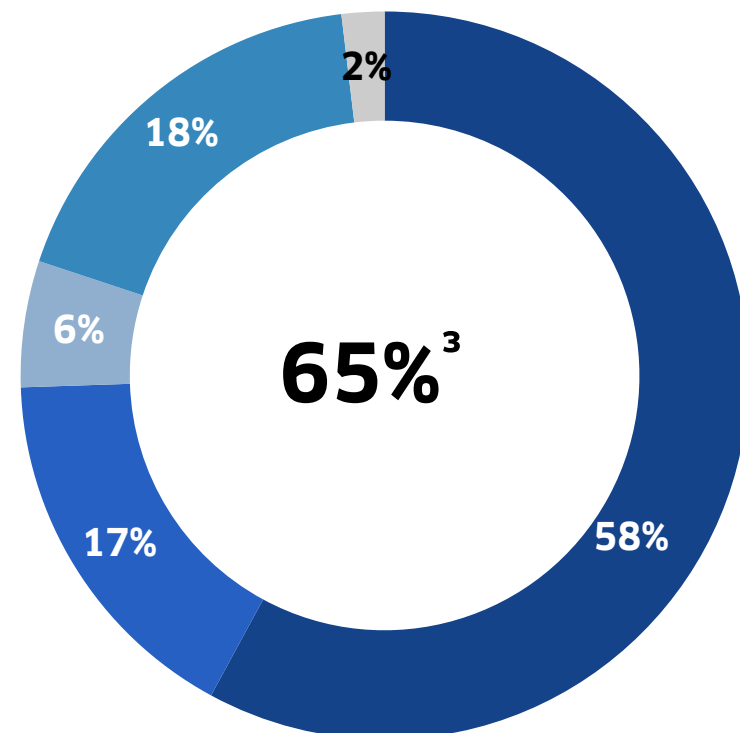
**Portfólio Alocado
(% por Tipo¹)**



**Estratégia Tijolo
(% por Segmento¹)**



**Estratégia Crédito
(% por Segmento¹)**



■ Ativos Diretos ■ CRIs ■ Ações ■ FIIs ■ Caixa

■ Residencial ■ Shopping ■ Hotel ■ Outros

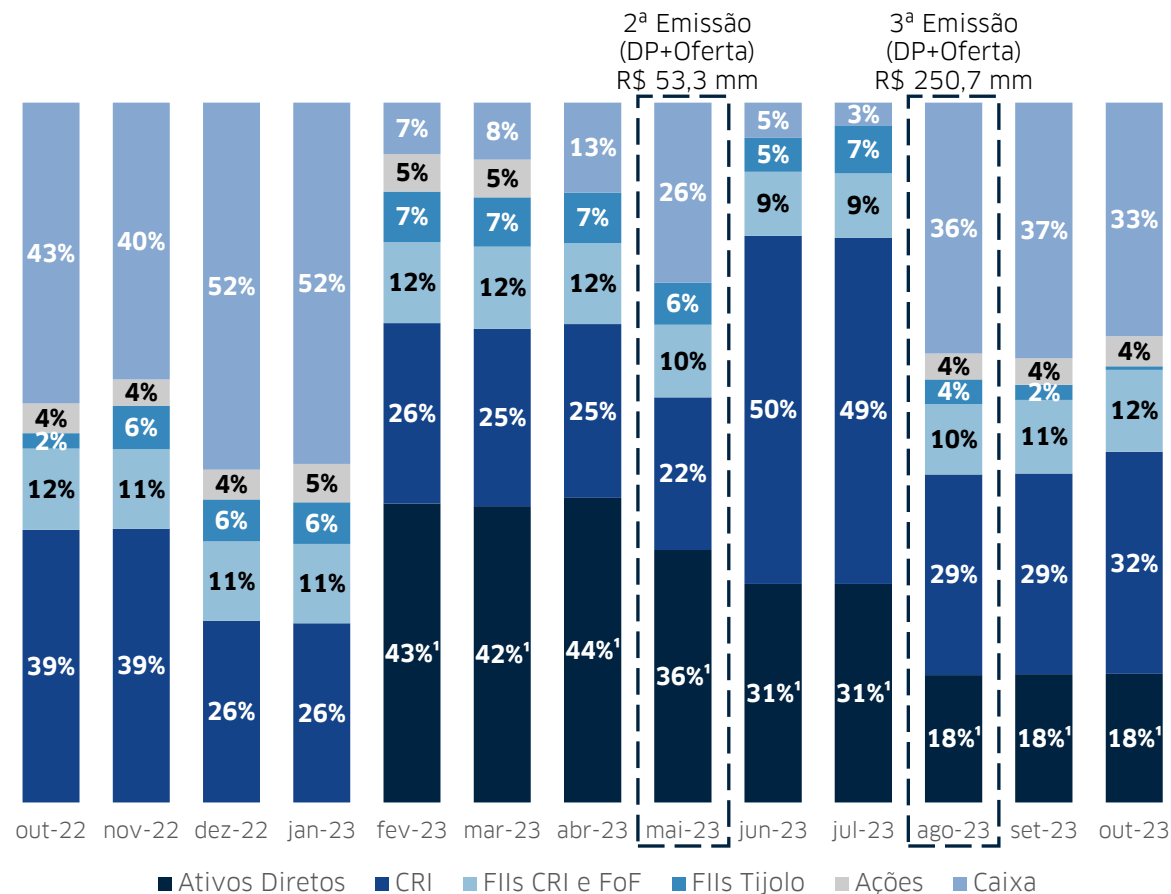
■ Shoppings ■ Escritórios ■ Logístico ■ Residencial ■ Outros

Fonte: Canuma Capital 1 – Data-base: 31/10/2023 + alocação no FII RBRY11 feita em Nov/23 2 – Considerando saldo a pagar do ativo KASA 3 – Percentual equivalente do portfólio alocado, desconsiderando os recursos em caixa (Títulos Públicos)

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Evolução da Alocação (% Total)



Últimas Alterações na Carteira

- **Ativos Diretos:** Estamos realizando melhorias no KASA Vila Olímpia a fim de proporcionar uma experiência melhor para os locatários, com o objetivo de aumentar do aluguel e o gerar valor no ativo. Confira mais detalhes sobre a tese e indicadores nas págs. 14 a 16 desse relatório.
- **Crédito Estruturado:** Alocação de R\$ 20 milhões em Out/23 no CRI Vectra, com remuneração de CDI+4,5% a.a. e prazo de 4 anos. A operação foi originada/estruturada pela Canuma Capital e detida de forma exclusiva.
- **FIIs:** Em Out/23, vendemos as posições de HGLG11 (R\$ 6,6 milhões), TRXF11 (3,1 milhões) e KISU11 (0,9 milhões), e parte de KNCR11 (R\$ 6,0 milhões), gerando ganho de capital líquido de R\$ 394 mil (R\$ 0,07/ cota). Em Nov/23, alocamos R\$ 14,0 milhões na emissão do RBRY11. Os destaques de retorno em FIIs no mês foi: KNCR11 (+2,6%) e KNUQ11 (+0,8%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 3,03 milhões. Detalhes e resultados acumulados na estratégia na página 13.
- **Ações:** Aumentamos em R\$ 2,5 milhões a posição nas ações de empresas de shopping em Out/23, totalizando R\$ 16,1 milhões em ALOS3 e R\$ 9,8 milhões em MULT3. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 1,23 milhão. Detalhes e resultados acumulados na estratégia na página 13.

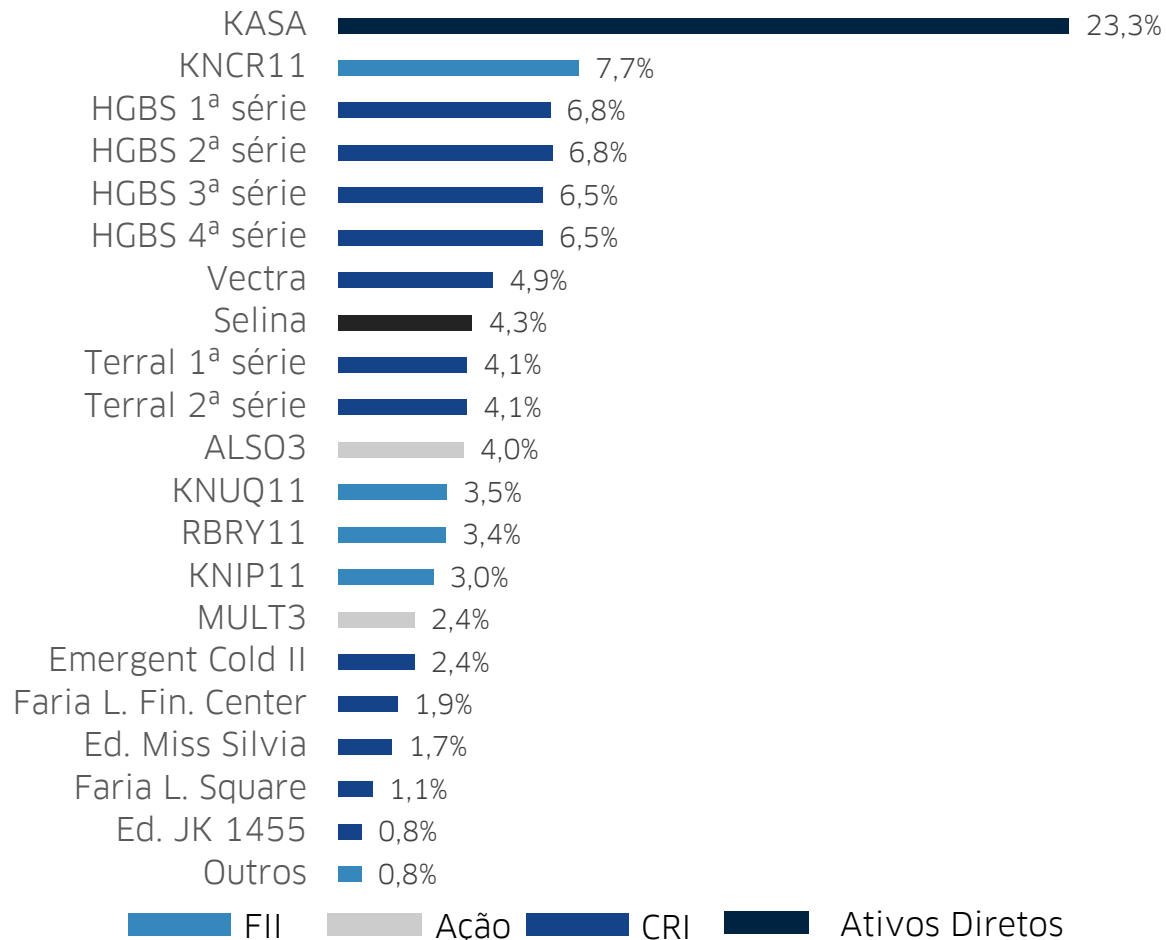
Fonte: Canuma Capital Data-base: 31/10/2023

1 - Considerando saldo residual a pagar do ativo KASA Vila Olímpia

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Participação por Ativo (% Total)¹



Fonte: Canuma Capital Data-base: 31/10/2023 1 – Não considera ativos em Caixa (Títulos Públicos)
 2 – Considerando saldo a pagar do ativo KASA

Resumo por Estratégia

Ativos Diretos

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

- KASA Vila Olímpia² e Selina.

Crédito

A carteira de crédito estruturado é composta por 12 ativos totalizando R\$ 192,3 milhões, distribuídos em:

- 73% em operações c/ lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terral Séries 1 e 2), 11% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455), 10% em Residencial (CRI Vectra) e 5% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FII

A carteira de fundos imobiliários é composta por 5 ativos totalizando R\$ 74,1 milhões, distribuídos em:

- 96% Recebíveis Imobiliários (KNCR11, KNUQ11, RBRY11 e KNIP11) e 4% Desenvolvimento (ASRF11).

Ações

A carteira de ações é composta por 2 ações de empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 25,9 milhões:

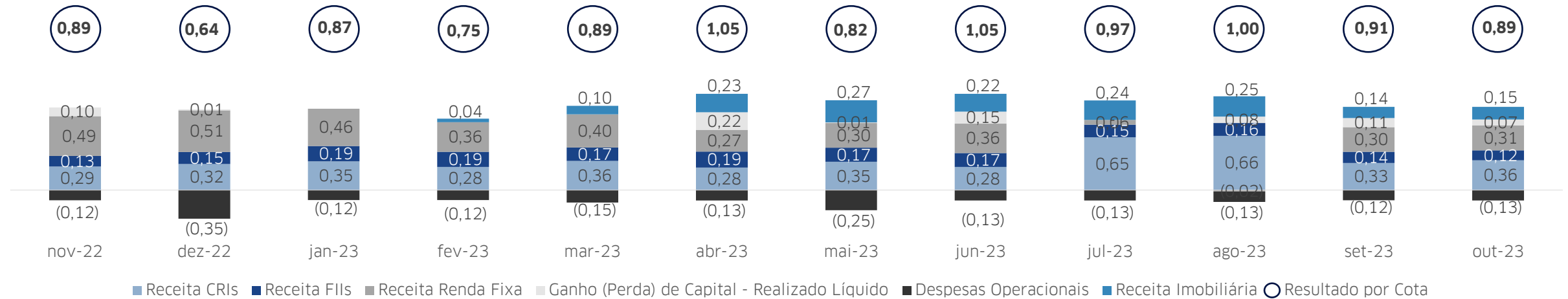
- 62% em ALOS3 (ALLOS) e 38% em MULT3 (Multiplan).

RESULTADOS

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Out/23, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,89.
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,27 por cota.



Rendimento Distribuído

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

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultado Gerencial por Cota

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

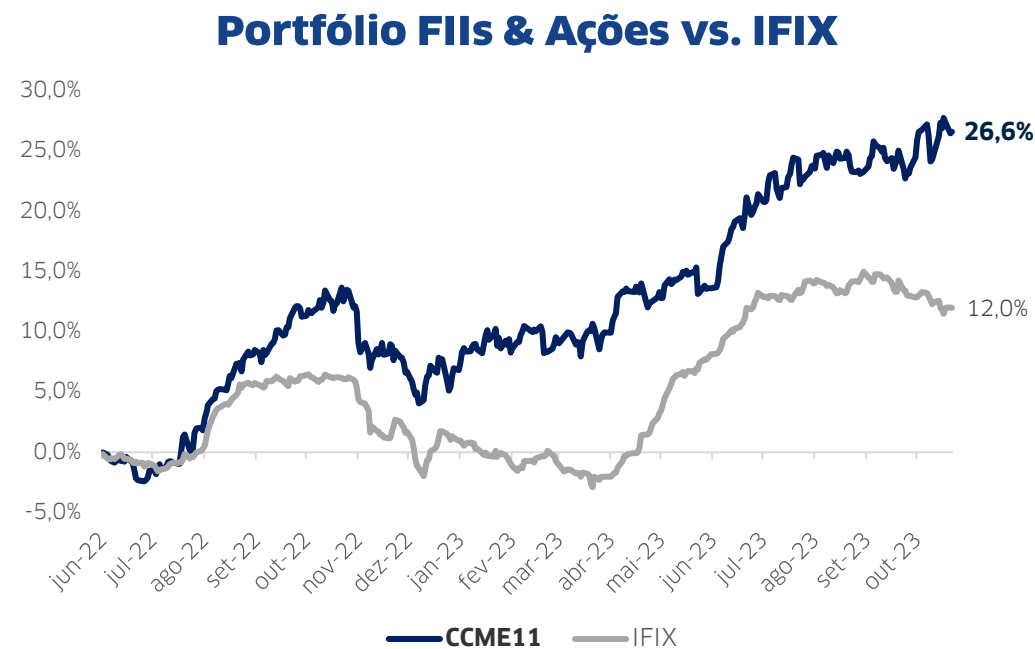
													Acumulado	
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	2023	Desde o início
RECEITAS														
Imobiliária	-	-	-	102	260	563	679	654	715	747	741	841	5.303	5.303
CRI	724	800	878	710	889	692	865	848	1.939	1.994	1.817	1.995	12.627	17.366
Dividendos FIIs	322	366	469	463	412	482	429	514	465	474	748	663	5.120	6.684
Dividendos Ações	-	-	-	-	29	-	-	-	-	-	76	(11)	93	93
Renda Fixa	1.213	1.264	1.138	901	1.010	667	757	1.081	178	2.056	1.651	1.679	11.118	17.425
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	260	36	-	2	1	538	17	439	-	231	613	396	2.237	4.266
TOTAL RECEITAS	2.520	2.466	2.485	2.178	2.602	2.942	2.747	3.536	3.297	5.501	5.646	5.564	36.498	51.137
DESPESAS														
Taxa de Gestão & Administração	(295)	(293)	(292)	(292)	(292)	(296)	(296)	(358)	(360)	(360)	(649)	(648)	(3.842)	(5.424)
Outras Despesas	(17)	(576)	(12)	(12)	(84)	(19)	(318)	(20)	(18)	(19)	(35)	(39)	(577)	(1.217)
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	(83)	-	-	(2.109) ²	-	-	(2.192)	(3.115)
TOTAL DESPESAS	(312)	(869)	(304)	(304)	(376)	(315)	(697)	(378)	(378)	(2.488)	(684)	(687)	(6.610)	(9.755)
RESULTADO GERENCIAL	2.208	1.598	2.181	1.874	2.226	2.627	2.049	3.158	2.918	3.014	4.962	4.877	29.887	41.382
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,89	0,64	0,87	0,75	0,89	1,05	0,68	1,05	0,97	1,00	0,91	0,89		
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	83	-	-	2.109	-	-	2.192	3.115
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	(2.511)	(947)	909	(592)	(250)	525	109	1.099	883	(1.568)	(1.145)	(739)	(770)	(1.690)
Outros Ajustes Contábeis	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	35	1
RESULTADO CONTABIL¹	(303)	650	3.090	1.282	2.011	3.152	2.241	4.256	3.802	3.554	3.817	4.139	31.344	42.808
Valor Patrimonial (por cota)	101,04	100,72	100,88	100,69	100,77	100,70	101,54	101,94	102,02	101,62	101,44	102,40		

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

PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

- Em Out/23, o portfólio de FIIs e Ações obteve performance de +1,25% (+3.2 p.p. acima do IFIX, que observou uma queda de -1,98% no mês). Desde que iniciamos as primeiras alocações em FIIs & Ações no portfólio do CCME11, em Jun/22, temos obtido uma performance consistentemente superior ao IFIX. Acumulamos um alfa de +14.6 p.p (+26,6% do portfólio vs. +12,0% do IFIX), equivalente a 139,1% do CDI ou IPCA +14,8% a.a.



Retorno Total
26,6%

+14.6 p.p.
vs. IFIX

139,1%
do CDI

IPCA +
14,8% a.a.

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 31/10/2023. 1 - Em R\$ 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 3 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente)

DESTAQUES

Compras¹

R\$
175,9
mm

Vendas¹

R\$
84,3
mm

Alocação Média¹

R\$
54,4
mm

Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos Recebidos - FIIs 56%	Ganho Capital Realizado - FIIs 32%	Ganho Capital Realizado - Ações 12%
---------------------------------------	--	---

Resultados - Posições Encerradas³

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,17
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,18
TRXF11	+27,9%	R\$ 0,49
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,25
KISU11	+23,5%	R\$ 0,04
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,03
KNCR11	+17,8%	R\$ 0,02
ALOS3	+20,1%	R\$ 0,31
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,22

ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

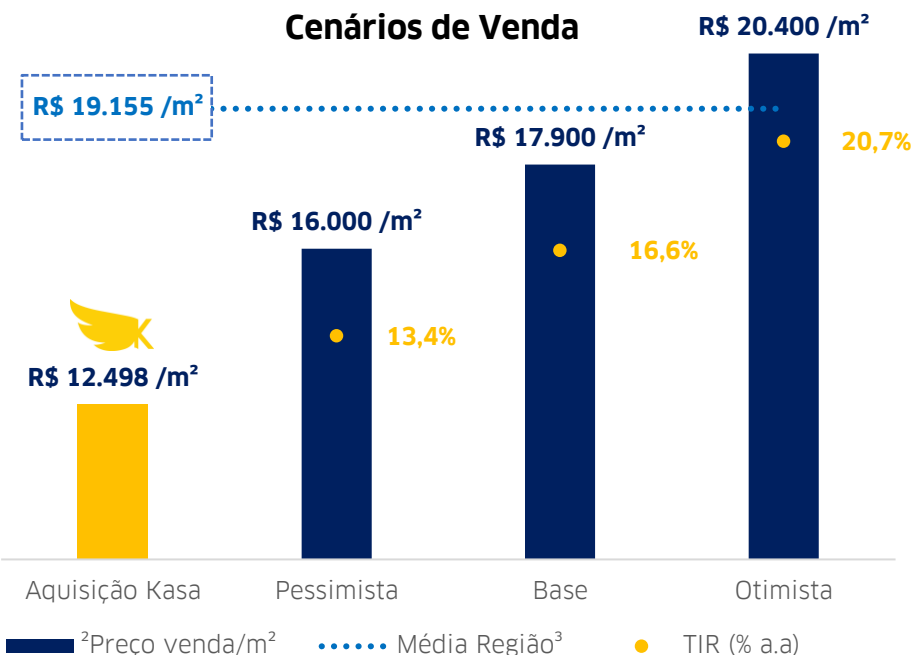
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11



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

Tese de Investimento

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



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.

ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Serviços



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Market



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Portaria/Segurança 24 hrs



Área Externa



Solário



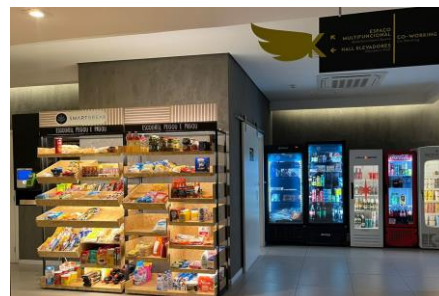
Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Market



Lavanderia



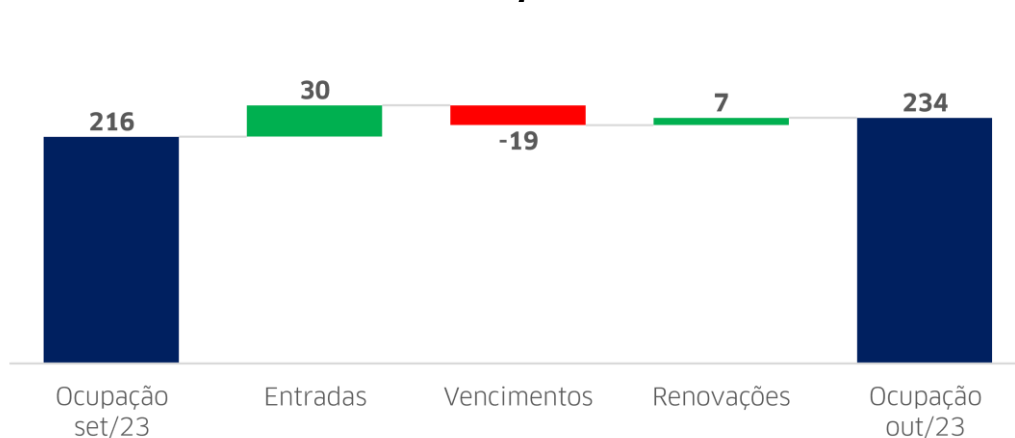
Estacionamento

ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

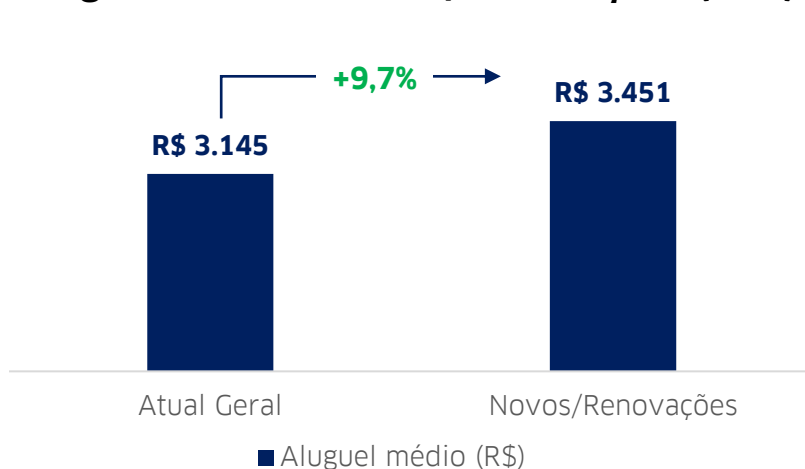
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA - CCME11

Indicadores Operacionais

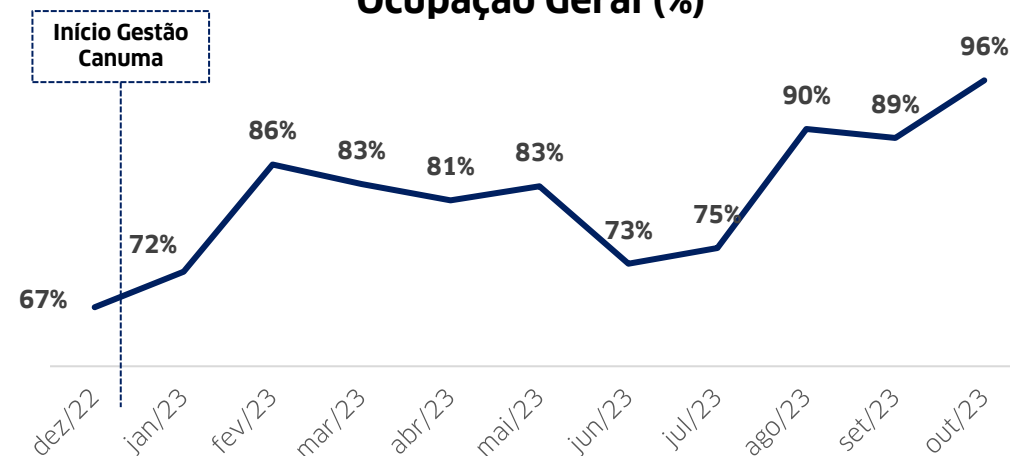
Movimentações no Mês¹



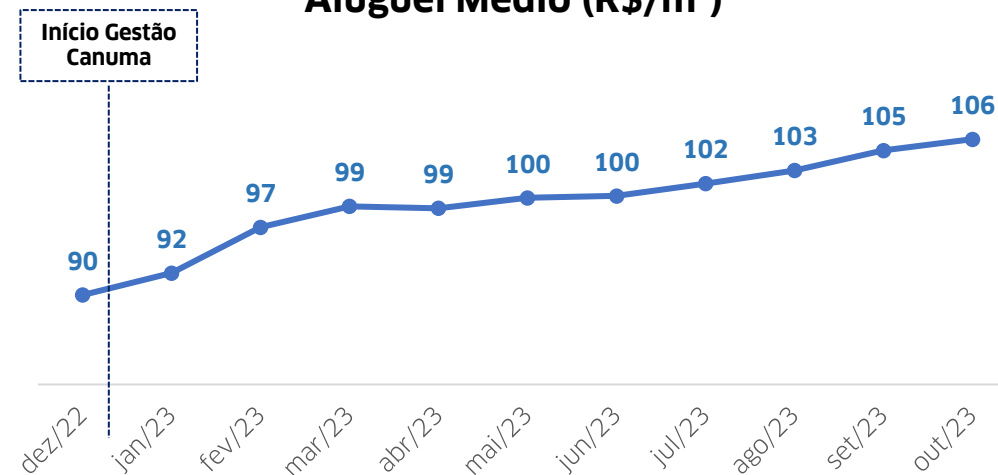
Aluguel Atual vs Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)²



Aluguel Médio (R\$/m²)



ATIVOS DIRETOS

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP

ABL: 7.279 m²

Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)

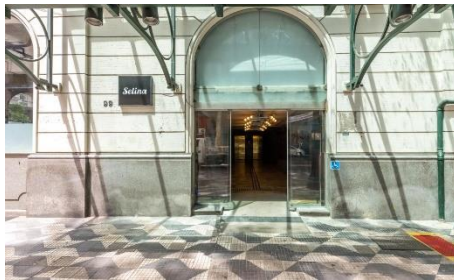
Setor Imobiliário: Residencial

Estratégia: Renda e Ganho de Capital

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

- Edifício residencial com apartamentos 100% decorados inaugurado em 2018. Totalizando 243 apartamentos, o KASA opera exclusivamente para locação de média e longa duração.
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar a poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila 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.

Selina



Região: República, São Paulo/ SP

ABL: 2.684 m²

Apartamentos: 128

Setor Imobiliário: Hotel

Estratégia: Renda

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

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

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

CRIs INVESTIDOS

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 23F2356527/ 23F2356518

Indexador: CDI+

Taxa: 2,40% a.a.

Vencimento: Jun/2033

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: FII HGBS11

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

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



Código Cetip: 23F2354249/ 23F2356215

Indexador: IPCA+

Taxa: 8,00% a.a.

Vencimento: Jun/2033

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: FII HGBS11

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

Terral – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 22G0184445/ 22G0230322

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a.

Vencimento: Jul/2029

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: Terral

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

CRIs INVESTIDOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Vectra



Código Cetip: 23J1382317
Indexador: CDI+
Taxa: 4,50% a.a.
Vencimento: Out/2027
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Vectra

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

Emergent Cold II



Código Cetip: 22L1357824
Indexador: CDI+
Taxa: 3,25% a.a.
Vencimento: Dez/2029
Setor Imobiliário: Logístico
Devedor: Emergent Cold

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

FL Financial Center



Código Cetip: 21L0668295
Indexador: CDI+
Taxa: 1,70% a.a.
Vencimento: Abr/2027
Setor Imobiliário: Lajes Corporativas
Devedor: Brookfield

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

CRIs INVESTIDOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Miss Silvia Morizono

**Código Cetip:** 21L0666609**Indexador:** CDI+**Taxa:** 1,70% a.a.**Vencimento:** Abr/2027**Setor Imobiliário:** Lajes Corporativas**Devedor:** Brookfield

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

FL Square

**Código Cetip:** 21L0668295**Indexador:** CDI+**Taxa:** 1,70% a.a.**Vencimento:** Abr/2027**Setor Imobiliário:** Lajes Corporativas**Devedor:** Brookfield

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

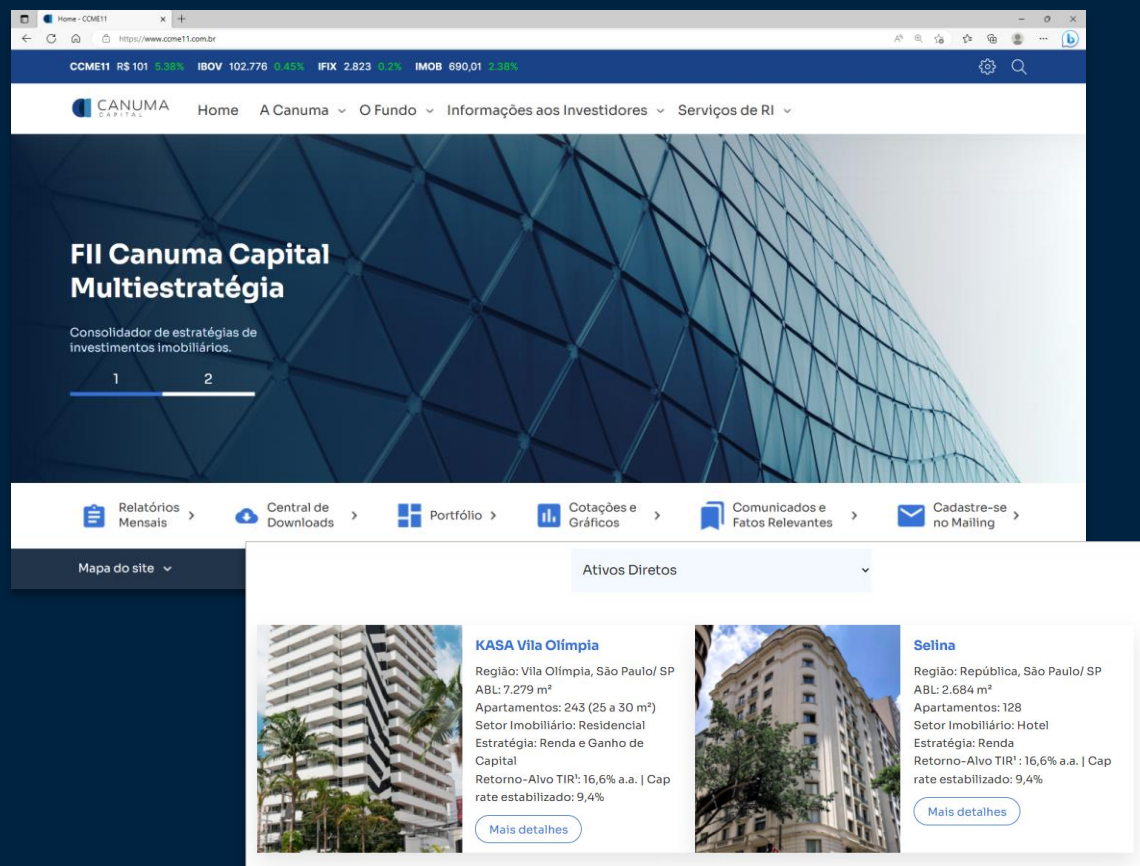
JK 1455

**Código Cetip:** 21L0694148**Indexador:** CDI+**Taxa:** 1,70% a.a.**Vencimento:** Abr/2027**Setor Imobiliário:** Lajes Corporativas**Devedor:** Brookfield

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

SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em ccme11.com.br

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



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)



Você Com Dinheiro – BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)



Fórum FII - 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](#)

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

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

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

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



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos