

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 2024



Acesse o Vídeo
do Produto



CCME11
B3 LISTED



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 Fund¹ com **alocação** efetiva em **todas as classes de ativos imobiliários**.

Dividendo

R\$/Cota

0,08Div. Yield²

Últ. 12 meses

11,5%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,99

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,56

P/VP

0,85

Patrimônio Líquido

R\$ mm

715,9

Valor Mercado

R\$ mm

609,5

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,82Performance³

Retorno Total Desde IPO

11,7% a.a.**+6.1% vs. Demais Hedge Funds****IPCA + 6,8% a.a.****+13.0% vs. IFIX****95,5% do CDI**

Portfólio Atual:

CRIs

16
#Ativos**CDI+ 2,9%**
IPCA+ 9,7%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)**50%**
LTV⁵**R\$ 316**
milhões**64% CDI**
36% IPCA
Indexação Carteira**3,1**
Duration

44% PL

Imóveis

3
#Ativos**R\$ 210**
milhões**12.804 m²**
ABL

29% PL

FIIs & Ações

17
#Ativos**R\$ 152**
milhões**31,2%**
Retorno Portfólio⁶
(+13,9% vs. IFIX)

21% PL

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Jan/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 - Soma de rendimentos distribuídos referente aos últimos doze meses sobre a cota de mercado (data-base: 08/10/2024, data base/anúncio dos proventos referentes a Ago/24) 3 - Período: 28/10/2022 a 30/09/2024, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada a 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 30/09/2024). Volume negociado médio/dia entre 02/09/2024 e 30/09/2024.



RESUMO DA GESTÃO

CCME11: OPORTUNIDADE DE UM PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

A perspectiva de novos aumentos das taxas de juros nominais (Selic) e patamares elevados de juros reais (IPCA+) tem sido precificada de forma mais contundente nas cotas de FIIs desde o mês de setembro (no mês passado, o IFIX teve uma performance negativa de -2,58%). **A cota patrimonial do CCME11, ajustada aos proventos do mês, mostrou-se bastante defensiva com uma variação de -0,18%, reforçando a importância e benefícios do mandato multiestratégia em Imóveis, CRIs, FIIs, Ações de empresas do setor e Projetos Imobiliários.** Nos últimos meses, estamos focados especialmente em novas alocações em CRIs e em aproveitar oportunidades táticas nos FIIs dado esse cenário de maior volatilidade (confira mais detalhes nesse relatório). **Em nossa visão, o atual nível de desconto das cotas do CCME11 no mercado secundário não reflete a qualidade do portfólio em: (I) CRIs totalmente adimplentes com robustas estruturas de garantias que, ajustados aos preços atuais p/ cota, representam rentabilidade anual equivalente superior a IPCA+ 13% a.a. e CDI+ 8% a.a.** (confira tabela de sensibilidade na [pág. 19](#)); **(II) Imóvel com potencial ganho de capital na venda** (ex. Kasa Vila Olímpia, explorado no [relatório de agosto](#)) e **(III) FIIs e Ações com performance consistentemente acima do IFIX desde o início das alocações** (mais detalhes na [pág. 11](#)). Seguimos orientados a entregar um retorno ajustado ao risco aos nossos investidores, independente do cenário.

GUIDANCE DE RESULTADOS

Com o intuito de seguir provendo previsibilidade aos investidores e ao mercado em geral, reiteramos o **guidance (estimativa) de rendimentos mensais dos próximos 3 meses entre R\$ 0,08 e R\$0,093 por cota, que serão distribuídos aos investidores entre outubro e dezembro/2024.**

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.

1 - Data-base: 30/09/2024 2 - Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos a semestres anteriores.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,08/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,076/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,01/cota

CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 43,7% em CRIs, 29,1% em Imóveis, 16,8% em FIIs, 4,2% em Ações e 6,1% em Caixa (Títulos Públicos). Movimentações do mês:

Compras: R\$ 15 mm no CRI SPL Engenharia e R\$ 11,3 mm em FIIs do segmento de FOFs/Hedge Funds
Vendas: R\$ 7,7 mm de KNCR11.



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de IPCA+ 9,7% a.a. e CDI+ 2,9% a.a. No último mês, alocamos R\$ 15 milhões no CRI SPL Engenharia, à taxa de IPCA+ 10% a.a. e vencimento em Mar/2028. A operação é lastreada em uma carteira de recebíveis de 6 empreendimentos (confira mais detalhes em *Destaques do Mês*).

Estamos em fase final de estruturação para alocação de uma nova operação no segmento residencial, com capital comprometido de R\$ 25 milhões, à taxa de CDI+ 5% a.a. Traremos mais detalhes do CRI no próximo relatório mensal.

FIIs & AÇÕES

Em Set/24, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de -2,41%, 0.17 p.p. superior ao IFIX no mês. Os destaques do mês foram: RBRY11 (+1,4%), KNUQ11 (+1,2%) e TRXF11 (+0,4%). O portfólio atual é composto por 17 ativos.

Considerando as recentes quedas e maior volatilidade observada nos FIIs (precificando os novos aumentos da Selic e maiores patamares de juros reais), temos aproveitado para fazer alocações táticas buscando capturar distorções na precificação do mercado secundário de alguns FoFs/Hedge Funds. Nossas alocações em FIIs desses segmentos se baseiam em três pilares: (I) bom carregamento de dividendos no comparativo até mesmo com FIIs de CRIs; (II) ativos com menor dependência de ganhos não recorrentes e (III) nível de desconto/deságio das cotas.

A montagem dessas posições segue em andamento. Com o objetivo de buscar melhor eficiência nas compras, traremos mais detalhes quando finalizadas.

Desde que iniciamos as alocações em FIIs e Ações (Jun/22) no portfólio do CCME11, obtivemos um resultado acumulado de 31,2% (+14,0% superior ao IFIX no mesmo período).

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (atualmente o prazo médio dos aluguéis é de 13 meses), próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços. **Em Set/24, a ocupação atingiu 93% (+3 p.p. em relação a Ago/23).** O nível de ocupação elevado é reflexo de uma gestão bastante ativa que tem sido implementada no empreendimento desde o investimento do CCME11 no ativo, no início de 2023. Adicionalmente, **o valor dos novos contratos e renovações aumentou +27% desde a aquisição** (o aluguel médio atual é de R\$ 114/m²).

O Shopping Jardim Sul está localizado no coração do bairro do Morumbi em São Paulo, dominante na região e inaugurado há 30 anos. Voltado ao público A/B, inserido em uma região de alta densidade residencial e empresarial, próximo de vários condomínios, colégios renomados e clubes. A divulgação dos resultados se dá com uma defasagem de 2 meses (M-2). **Em Ago/24, as vendas apresentaram um crescimento de +6,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior**, positivamente influenciadas pelos segmentos de vestuário, joalheria e óticas. No acumulado do ano (Janeiro a Agosto), o NOI cresceu +1,1% vs. 2023. Destaques comerciais: Foram inauguradas as lojas Cinnaroll (Doceria) – 43 m², Livo (ótica) – 8 m² e Viking Brand (Perfumaria) – 6 m². O ocupação atual do shopping é 96,7%.

Confira mais detalhes e indicadores operacionais dos imóveis do portfólio do CCME11 clicando na aba superior “Imóveis”.

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



SPL ENGENHARIA

Financiamento à Incorporadora com garantia de Recebíveis

- 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.
-
- Contribuímos com a estruturação e investimos **R\$ 15 milhões** nos CRIs lastreados na carteira de recebíveis de 6 empreendimentos.
 - A companhia utilizará os recursos da transação para fortalecer sua posição de caixa e lançar novos projetos.

Estrutura da Operação:

IPCA+ 10,00% a.a.
Vencimento: Mar/28
Prazo: 4 anos

Garantias:

Cessão Fiduciária de Recebíveis / Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs / Fundo de Reserva / Fundo de Despesas / Aval dos sócios controladores

Covenants:

DSCR¹ => 1,10x /
(Carteira Elegível Cedida à Valor Presente) /
(Saldo Devedor - Fundo de Reserva) => 1,40x



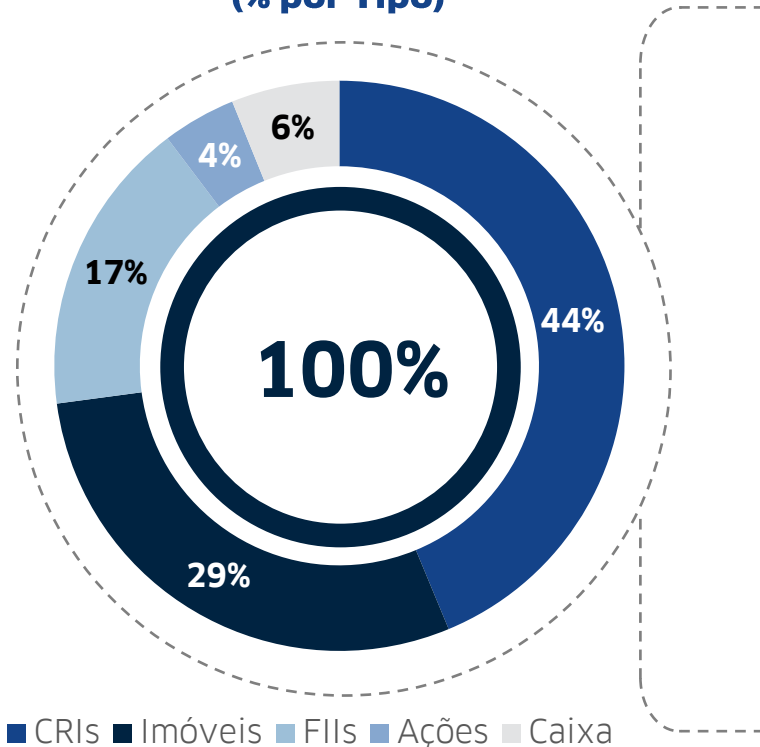
1 - Debt Service Coverage Ratio (Índice de Cobertura da Dívida)



VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

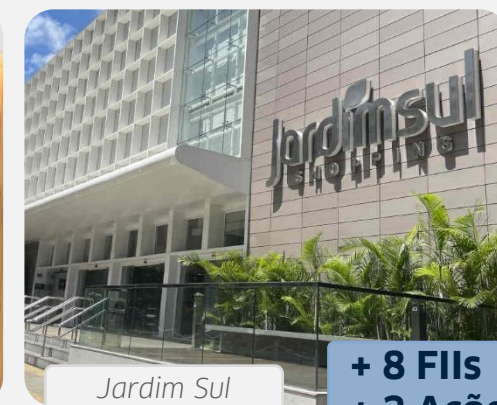
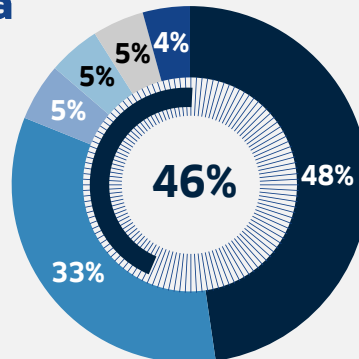
Portfólio por Estratégia – Destaques

Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



Estratégia Tijolo

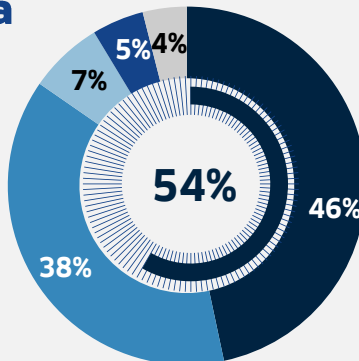
- Residencial
- Shopping
- Hotel
- Escritórios
- Varejo
- Logístico



+ 8 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



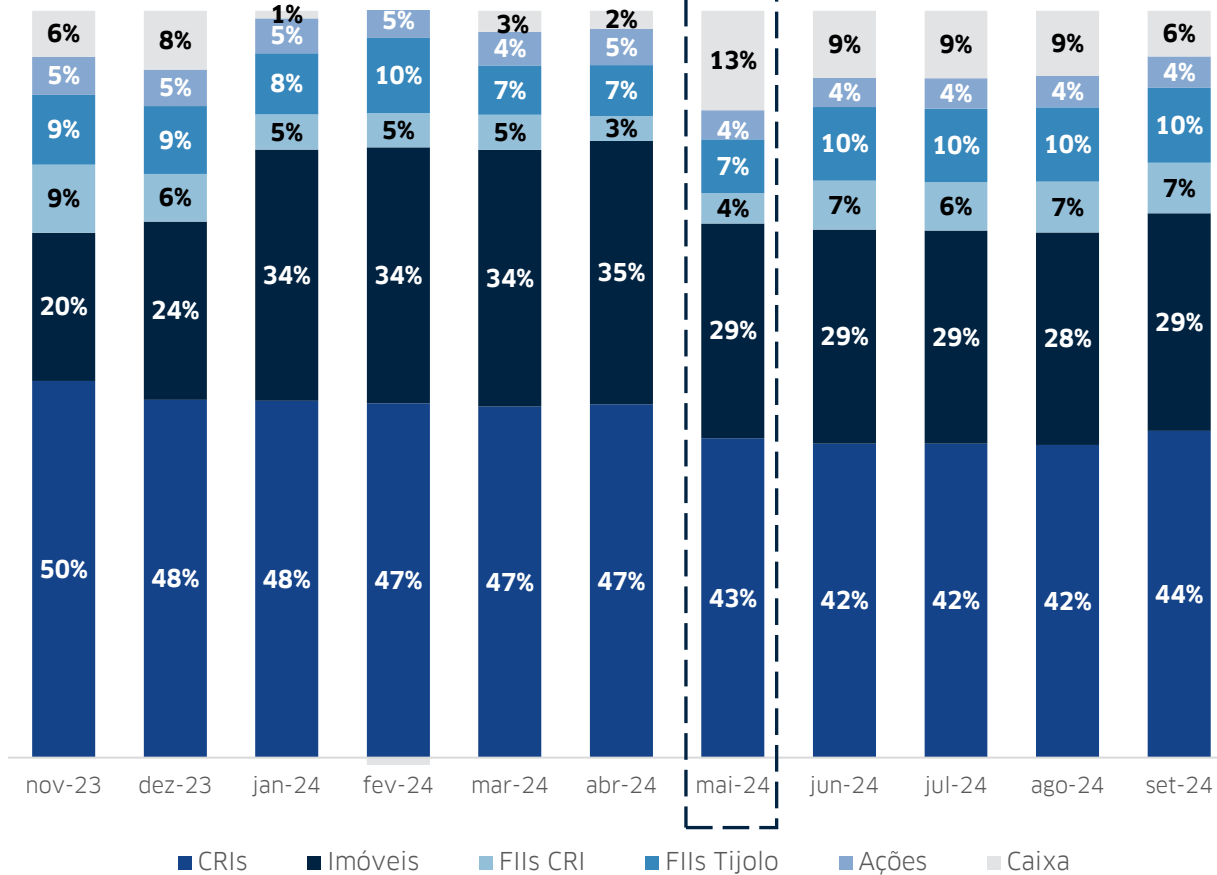
+ 10 CRI's
+ 5 FII's



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)

4ª Emissão (DP+Oferta)
R\$ 140,3 mm



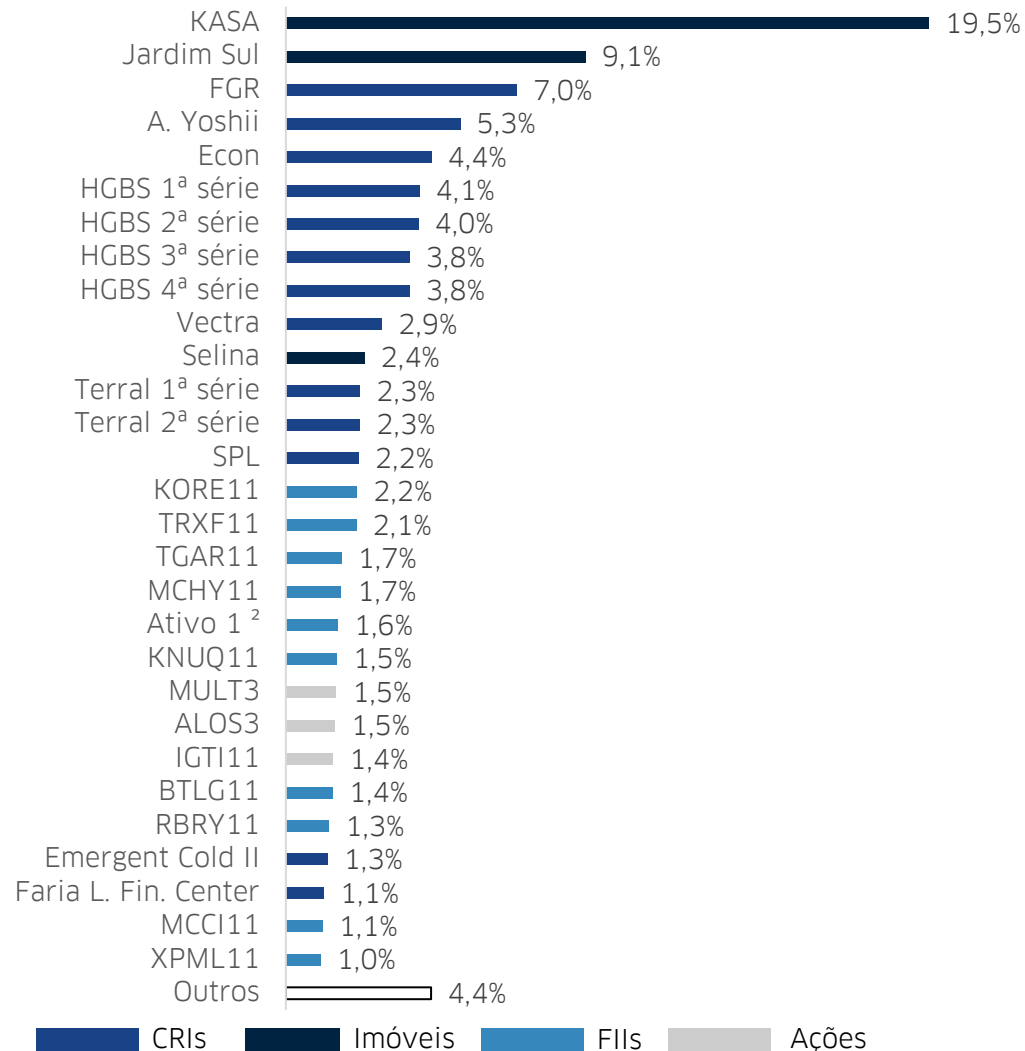
Últimas Alterações na Carteira

- Imóveis:** Em Abr/24, concluímos a aquisição do Shopping Jardim Sul e realizamos o pagamento da 2ª parcela finalizando a aquisição do ativo KASA Vila Olímpia. Confira detalhes sobre os indicadores operacionais dos ativos na aba superior "Imóveis".
- Crédito:** Em Out/24 alocamos R\$ 15 milhões no CRI SPL, com remuneração de IPCA+ 10,00% a.a. e prazo de 4 anos.
- FII's:** Em Set/24 alocamos R\$ 11,3 milhões em FOFs/Hedge Funds. Os destaques de retorno em FII's no mês de Setembro foram: RBRY11 (+1,4%) e KNUQ11 (+1,2%) e TRXF11 (+0,4%). Desde o início das alocações em FII's, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 5,2 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior "FII's & Ações".
- Ações:** Em Abr/24 alocamos +R\$ 5 milhões em IGTI11 e MULT3. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,6 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior "FII's & Ações".



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 3 ativos, totalizando R\$ 210 milhões e distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia, Shopping Jardim Sul e Selina Aurora.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 16 ativos totalizando R\$ 304,5 milhões, distribuídos em:

- 47% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Vectra e SPL), 43% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terral Séries 1 e 2), 7% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 14 ativos totalizando R\$ 121,4 milhões, distribuídos em:

- 31% Recebíveis Imobiliários (MCHY11, KNUQ11, RBRY11 e MCCI11), 13% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 12% Escritórios (KORE11), 12% Varejo (TRXF11), 11% Logístico (BTLG11 e XPLG11), 10% Shopping (XPML11 e GZIT11) e 11% Outros.

Ações

A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 30,1 milhões:

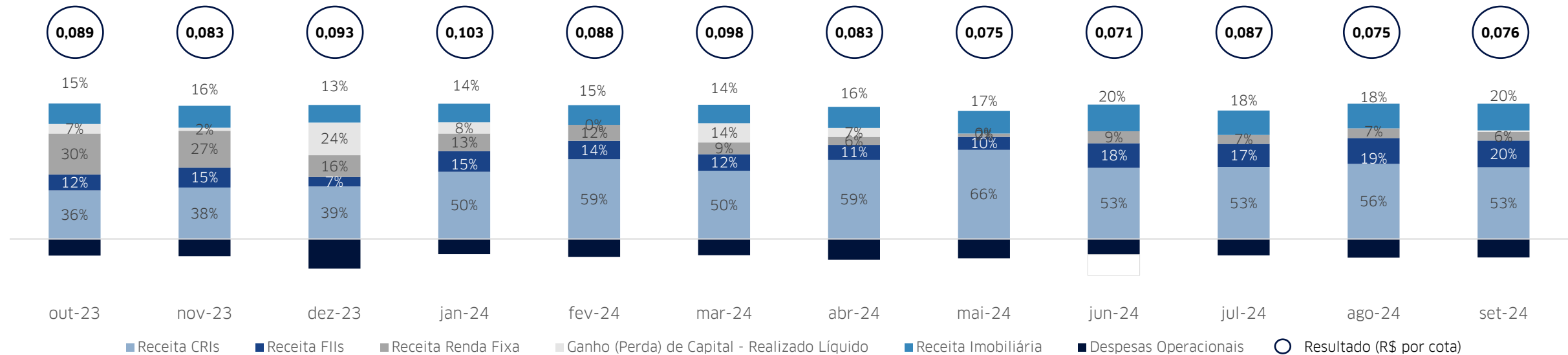
- 33% em ALOS3 (ALLOS), 32% em IGTI11 (Iguatemi) e 34% em MULT3 (Multiplan).



RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Set/24, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,076.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,01/cota



Rendimento Distribuído

out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24
0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080

Fonte: Canuma Capital. 1 - Resultado Gerencial por Cota. Histórico p/ cota ajustado ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024. Em Jun/24 devido ao encerramento da 4ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 0,085/cota de rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 2 - Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos a semestres anteriores.



RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	Acumulado			
													2024	12 Meses	Desde o início	
RECEITAS																
Imobiliária	841	842	842	873	808	822	848	799	1.094 ³	1.222 ³	1.069 ³	1.180 ³	8.716	11.241	15.702	
CRI	1.995	1.977	2.526	3.150	3.278	3.065	3.159	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	28.802	35.300	50.462	
Dividendos FIIs	663	771	462	969	762	744	596	460	1.011	1.148	1.128	1.179	7.997	9.893	15.914	
Dividendos Ações	(11)	76	56	(8)	58	46	117	258	34	335	-	-	839	960	1.065	
Renda Fixa	1.679	1.416	1.043	816	653	529	317	118	492	445	421	387	4.179	8.318	24.064	
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	396	122	1.575	530	-	873	354	-	(1)	-	-	65	1.820	3.913	7.783	
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(857) ²	-	-	-	(857)	(857)	(3.972)	
TOTAL RECEITAS	5.564	5.203	6.504	6.330	5.559	6.078	5.392	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	51.496	68.767	111.017	
DESPESAS																
Taxa de Gestão & Administração	(648)	(654)	(658)	(689)	(693)	(685)	(659)	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(6.446)	(8.406)	(13.182)	
Outras Despesas	(39)	(12)	(767)	(21)	(46)	(41)	(171)	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(496)	(1.314)	(2.492)	
TOTAL DESPESAS	(687)	(665)	(1.425)	(710)	(738)	(726)	(829)	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(6.943)	(9.720)	(15.673)	
RESULTADO GERENCIAL	4.877	4.538	5.079	5.620	4.820	5.352	4.562	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	44.554	59.048	95.343	
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,089	0,083	0,093	0,103	0,088	0,098	0,083	0,075	0,071	0,087	0,075	0,076				
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	-	-	857	-	-	-	857	857	3.972	
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	(739)	4.059	519	(2.217)	(478)	(2.168)	(6.171)	1.408	(2.301)	1.016	2.456	(5.840)	(14.295)	(10.456)	(11.407)	
Ajuste a Valor Justo / Provisões	-	-	30.397	-	(5.849)	1.628	-	604	(307)	(328)	(266)	(595)	(5.113)	25.284	25.284	
Outros Ajustes Contábeis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211	
RESULTADO CONTABIL¹	4.139	8.597	35.995	3.403	(1.507)	4.812	(1.609)	6.133	2.149	6.618	7.266	(1.263)	26.002	74.733	113.402	
Valor Patrimonial (por cota)	10,24	10,31	10,78	10,85	10,73	10,73	10,60	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56				

Fonte: Canuma Capital 1 - Resultado desconsiderando ajustes para distribuição do resultado 2 - Devido ao encerramento da emissão foi pago aos cotistas participantes o rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 3 - Considerando rendimentos do Ativo Shopping Jardim Sul, detido por meio do FII Canuma Capital Renda Varejo. Histórico p/ cota ajustado ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024.



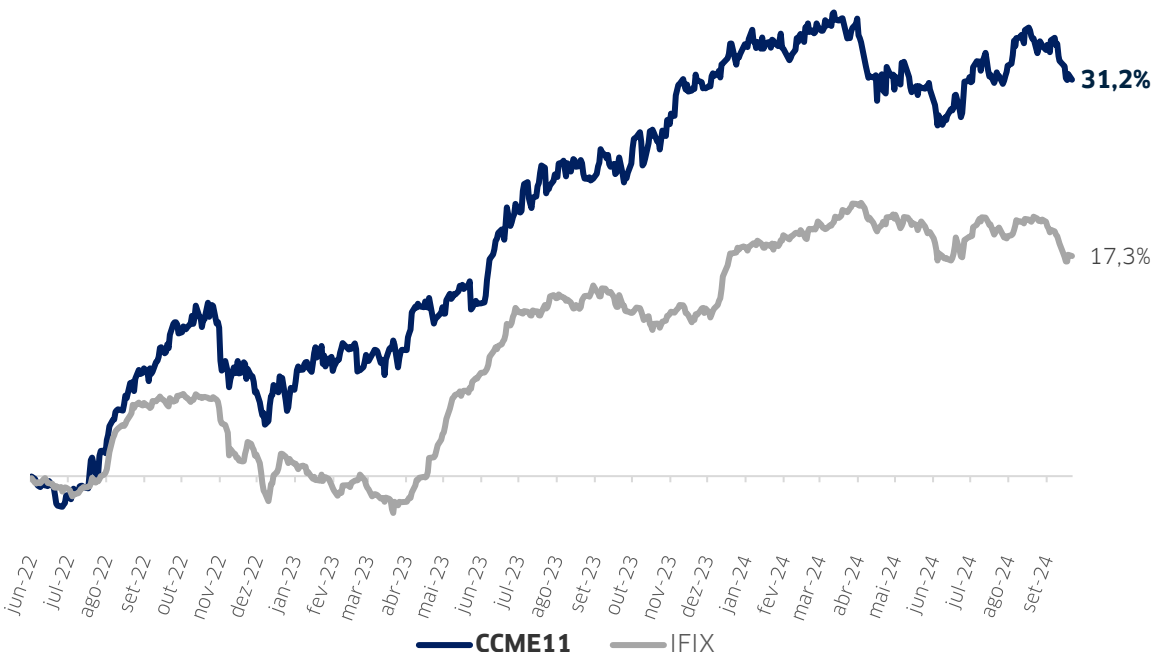
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES



Portfólio atual por segmento: 28% Shopping Centers, 25% Recebíveis Imobiliários, 10% Residencial, 10% Escritórios, 10% Varejo, 9% Logístico e 9% Outros.

Desde o início dessas alocações no portfólio do CCME11, a **performance** tem sido **consistentemente superior ao IFIX e outros índices de mercado**:

Retorno - Portfólio FIIs & Ações (CCME11) vs. IFIX



Desde Início

31,2%

**+13,9%
vs. IFIX**

**100,6%
do CDI**

**IPCA +
8,2% a.a.**

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados¹ (Total 100%)

Dividendos -
FIIs & Ações
69%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
21%

Ganho Capital
Realizado - Ações
10%

Resultados - Posições Encerradas²

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,017
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,018
TRXF11	+30,1%	R\$ 0,062
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,025
KISU11	+23,5%	R\$ 0,004
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,003
TGAR11	+33,7%	R\$ 0,016
KNUQ11	+14,4%	R\$ 0,000
KNCR11	+17,3%	R\$ 0,010
KNIP11	+8,0%	-R\$ 0,002
RBRY11	+8,4%	R\$ 0,000
ALOS3	+21,8%	R\$ 0,051
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,022
MULT3	+23,3%	R\$ 0,011

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 30/09/2024. 1 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 2 - Considerou-se os ganhos de capital brutos/2022 2 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente) p/cota, ajustados ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024

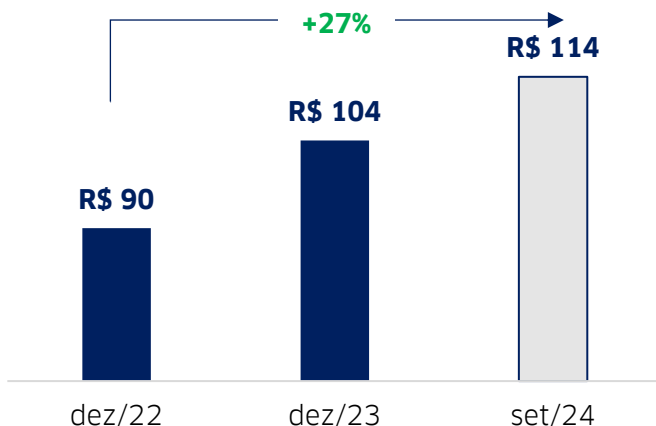


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

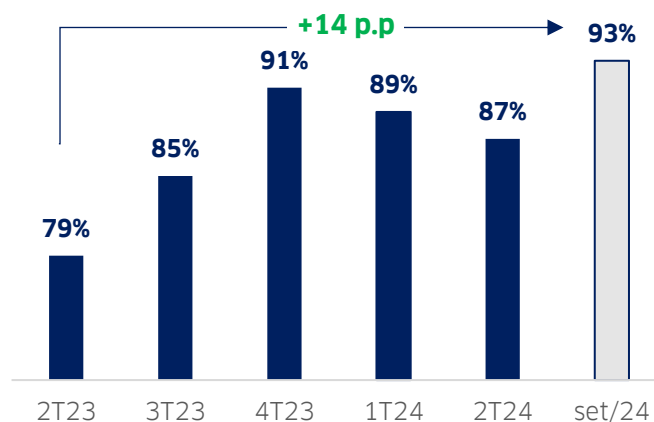
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

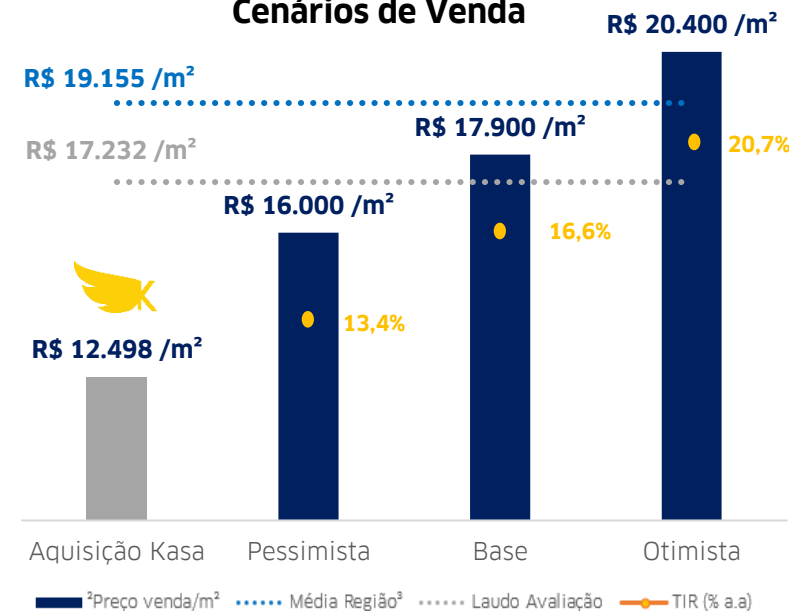


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação Data-base Dez/23.

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



Market



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



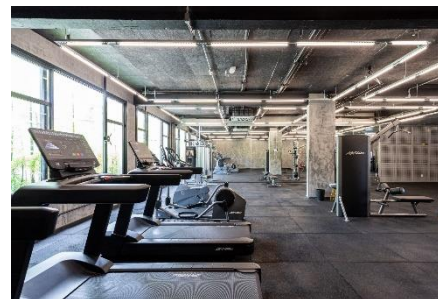
Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Quarto-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Portaria/Segurança 24 hrs



Área Externa



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Market



Lavanderia



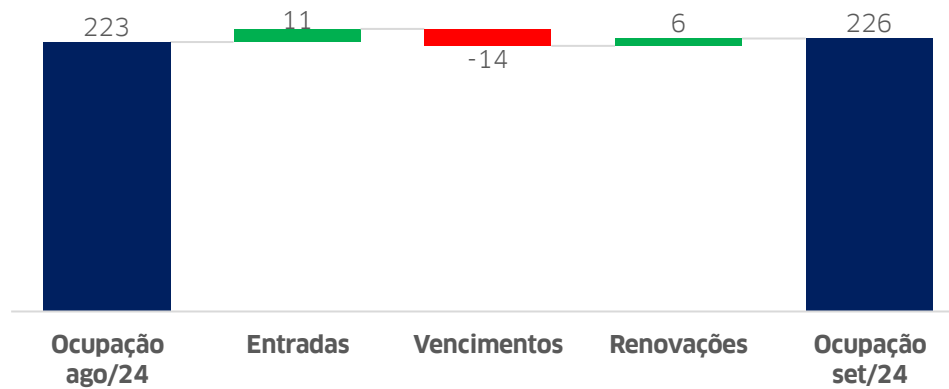
Estacionamento



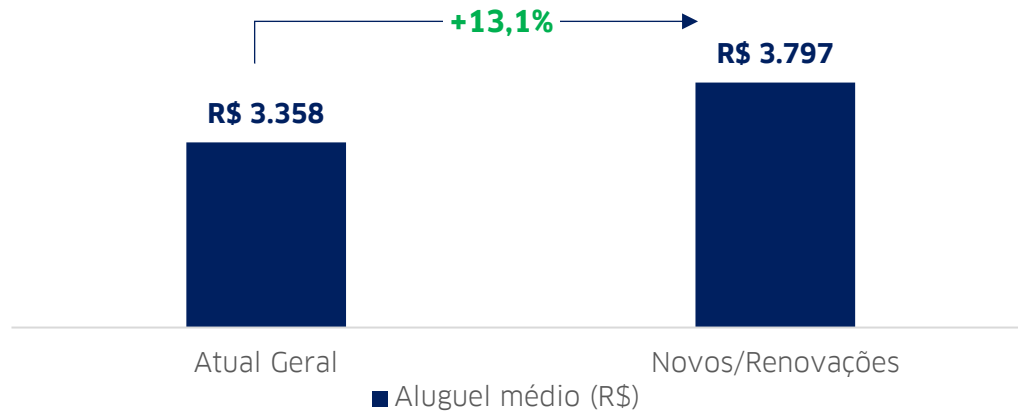
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

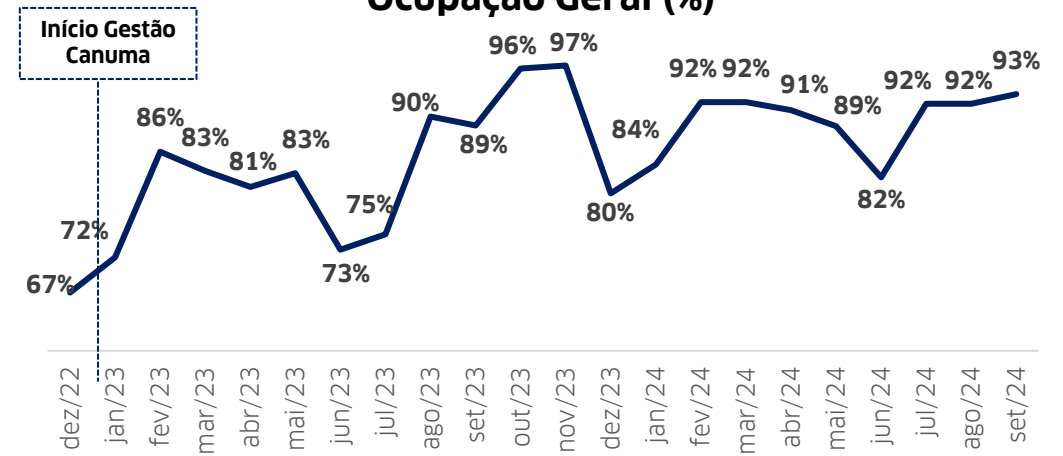
Movimentações no Mês¹



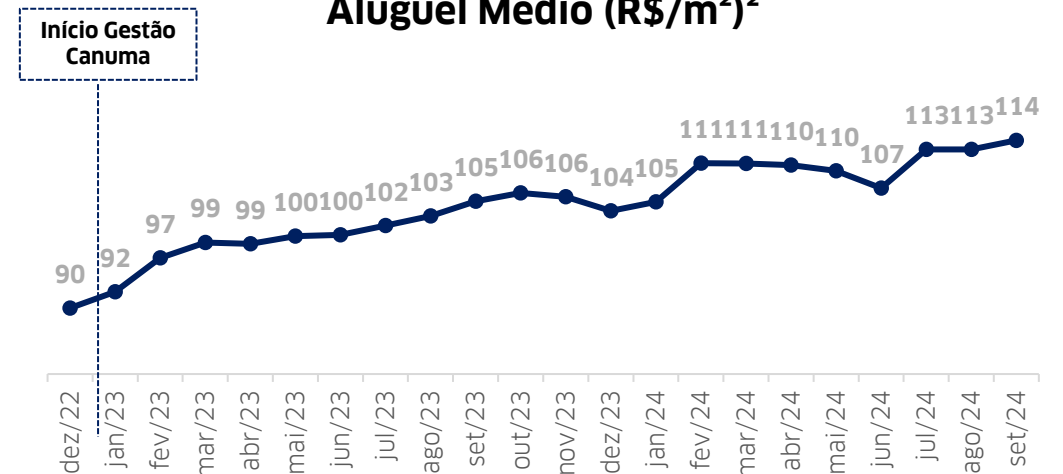
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²



Fonte: Canuma Capital 1 -Atualmente, 40 unidades estão sendo operadas no modelo short-stay. 2 - Os valores foram ajustados de maneira linear para suavizar o efeito de aluguéis antecipados.



IMÓVEIS - SHOPPING JARDIM SUL

Em Ago/24, **as vendas apresentaram um crescimento de +6,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior**, positivamente influenciadas pelos segmentos de vestuário, joalheria e óticas. No acumulado do ano (Janeiro a Agosto), o NOI cresceu +1,1% vs. 2023.

Destaques comerciais: Foram inauguradas as lojas Cinnaroll (Doceria) - 43 m², Livo (óptica) - 8 m² e Viking Brand (Perfumaria) - 6 m². Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([link](#)).



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE AGOSTO/24

57,0

Vendas (100%)
R\$ milhões

3,5

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.000

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

139

NOI Últimos 12 Meses - (R\$/m²/mês)

2,5%

Inadimplência Líquida (Acum. 12 meses)

3,3%

Vacância

7,0%

Vendas das Mesmas Lojas (SSS³)

-4,9%

Fluxo de Veículos (Ago/24 vs. Ago/23)

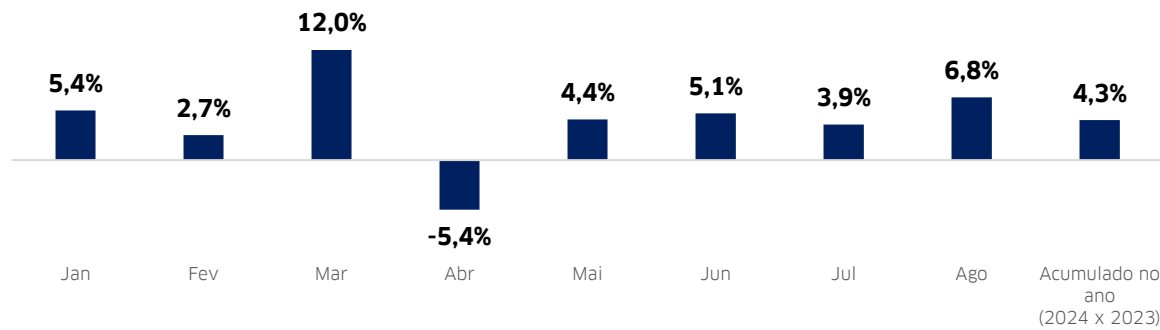
1 - Mês-base Agosto/24. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 - NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 - Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



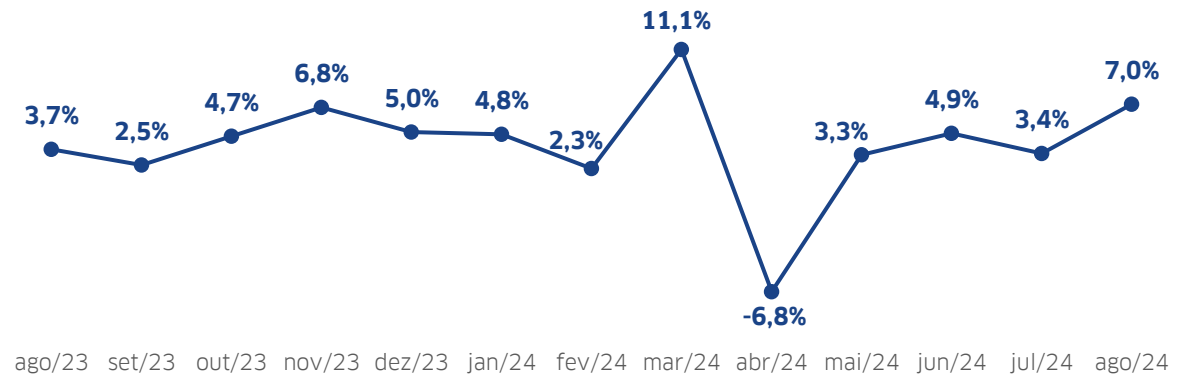
IMÓVEIS - SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

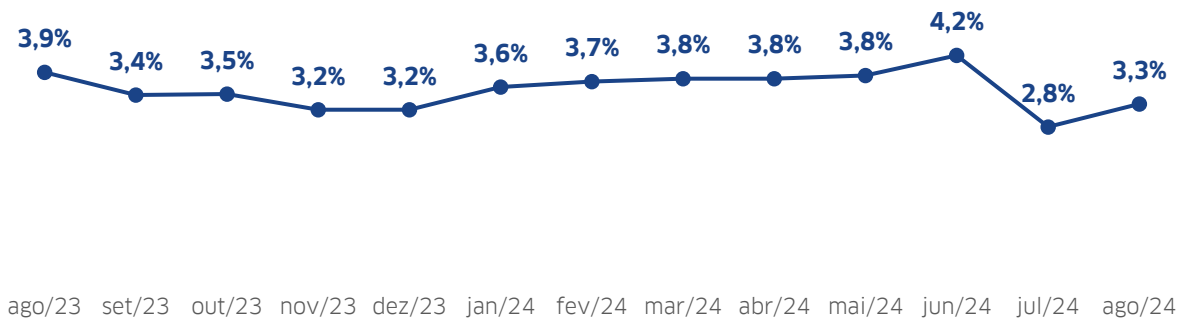
Vendas Totais (%)



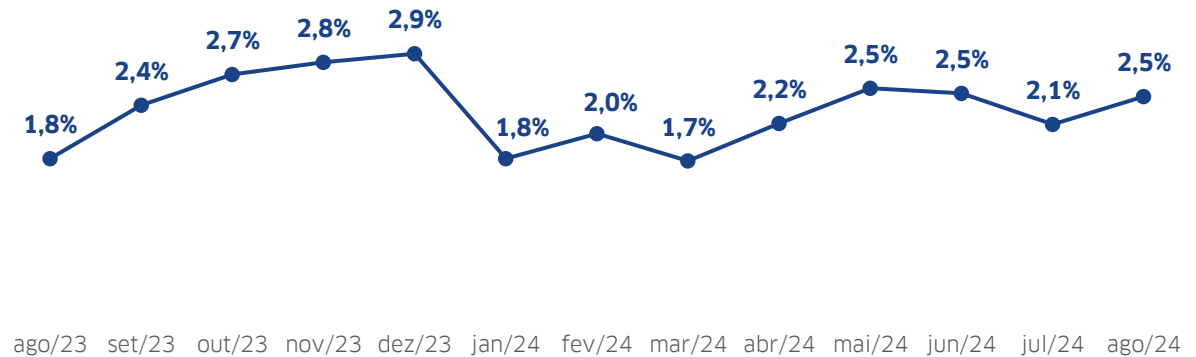
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



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 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.

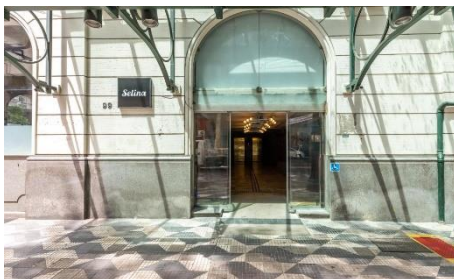
Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP
ABL Total: 28.413 m²
Lojas: 172
Setor Imobiliário: Shopping
Estratégia: Renda
Retorno-Alvo: Cap rate próximos 12 meses: 8,9%

- 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.

Selina Aurora



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. Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- 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.
- Na transação, foi pactuado com a vendedora do ativo, uma garantia de aluguel equivalente a R\$ 200 mil/mensais até Fev/26 (36 meses da data de aquisição, ocorrida em Fev/23), cobrindo tanto risco de inadimplência quanto o de vacância.
- Vale destacar que o CCME11 detém a propriedade de 100% do imóvel, que encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus. O Fundo não possui nenhuma exposição aos CRIs Selina.

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.



PORTFÓLIO CRIS



Foco em operações **originadas, estruturadas e ancoradas** pelo CCME11



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



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



Modelo de análise e estruturação **proprietários** da Gestora.

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	55	3,9	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	9,38%	51	3,9	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	9,90%	48	3,9	47%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	10,08%	15	2,9	65%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	36	1,9	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	30	2,3	46%	
TERRAL	✓	CDI	2,60%	2,60%	31	2,9	24%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	20	1,8	37%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,57%	23	2,3	53%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	9	2,1	58%	

PERFIL DO PORTFÓLIO

16
#CRIs

R\$ 316
milhões

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

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

64% CDI
36% IPCA

Indexação
Carteira

3,1
Duration

50%
LTV³

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/09/2024. 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



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 CRIs¹

Preço da Cota	Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
	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\$ 9,00	14,71%	13,36%	9,40%	8,05%
R\$ 9,10	14,33%	12,98%	8,92%	7,57%
R\$ 9,20	13,97%	12,62%	8,44%	7,09%
R\$ 9,30	13,61%	12,26%	7,98%	6,63%
R\$ 9,40	13,26%	11,91%	7,53%	6,18%
R\$ 9,50	12,92%	11,57%	7,08%	5,73%
R\$ 9,60	12,58%	11,23%	6,65%	5,30%
R\$ 9,70	12,26%	10,91%	6,22%	4,87%
R\$ 9,80	11,93%	10,58%	5,80%	4,45%
R\$ 9,90	11,62%	10,27%	5,39%	4,04%
R\$ 10,00	11,31%	9,96%	4,99%	3,64%
R\$ 10,10	11,01%	9,66%	4,60%	3,25%
R\$ 10,20	10,71%	9,36%	4,22%	2,87%
R\$ 10,30	10,42%	9,07%	3,84%	2,49%
R\$ 10,40	10,14%	8,79%	3,47%	2,12%
R\$ 10,50	9,86%	8,51%	3,11%	1,76%
R\$ 10,56	9,69%	8,34%	2,89%	1,54%
R\$ 10,70	9,31%	7,96%	2,40%	1,05%
R\$ 10,90	8,79%	7,44%	1,72%	0,37%
R\$ 11,10	8,28%	6,93%	1,06%	-0,29%
R\$ 11,30	7,79%	6,44%	0,43%	-0,92%
R\$ 11,50	7,32%	5,97%	-0,18%	-1,53%
R\$ 11,70	6,87%	5,52%	-0,77%	-2,12%

Valor Patrimonial (Cota)

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (30/09/2024 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



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 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é 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 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é 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.

Terral – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: [22G0184445](#) / [22G0230322](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a. / **Vencimento:** Jul/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers da região Centro-Oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250 mil 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.

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



CRIs INVESTIDOS

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.

SPL



Código Cetip: [24C1978007](#)

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 do imóvel, 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.

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

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.

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.



CRIs INVESTIDOS

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)

FII's LISTADOS
FII's NÃO LISTADOS
EMPRESAS LISTADAS
CRÉDITO ESTRUTURADO
ATIVOS CORE
ATIVOS CORE-PLUS
ATIVOS VALUE-ADDED
BTS / SLB ¹
DESENVOLVIMENTO



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

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



VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

Exemplos de Estratégias

Retorno Total-Alvo Atual (TIR¹)

Exposição Alvo

Mix Retorno da Estratégia

Imóveis (Ativos Diretos)

- Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (*Built-to-suit, Built-to-lease, Sale&Lease-back*)
- Ativos Core e Core Plus
- Desenvolvimentos de ciclos curto e médio

IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.

20-40%

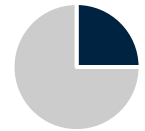


Crédito Estruturado

- 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 *dividend payout*
- Maior potencial ganho de capital

IPCA+ 12,0%-15,0% a.a.

0-10%

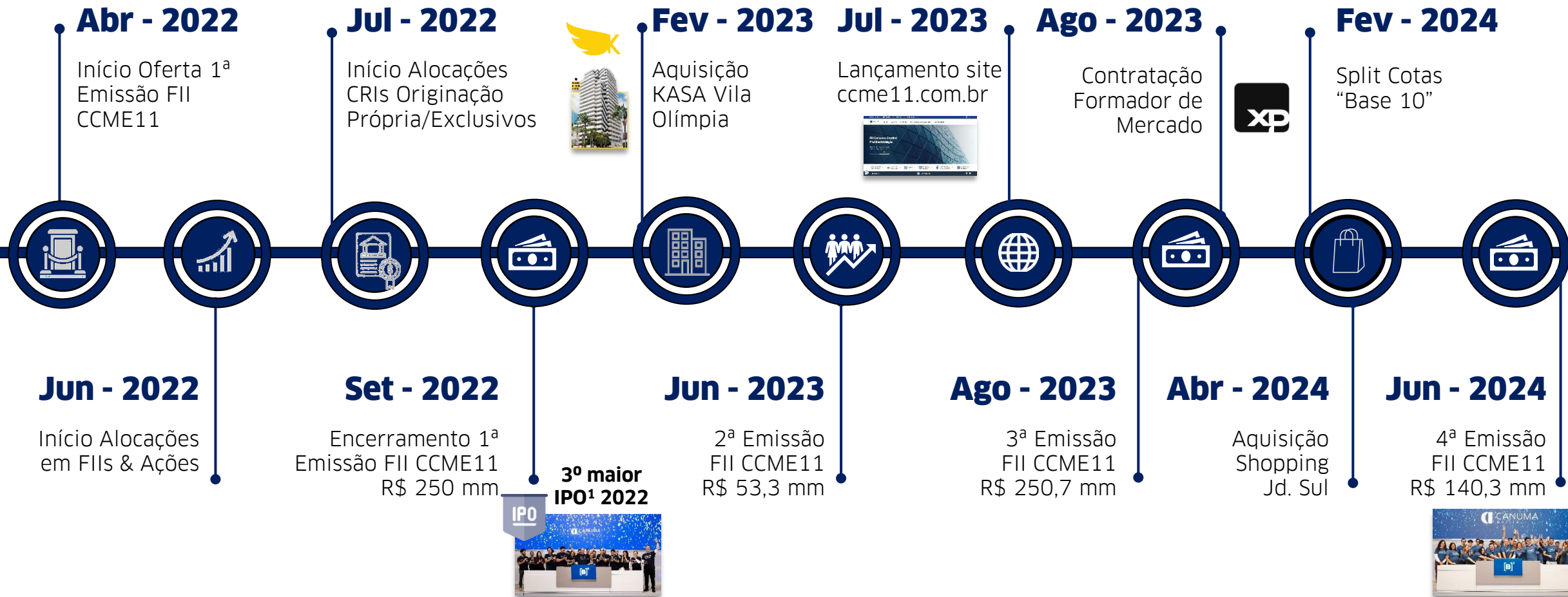


A expectativa de rentabilidade alvo projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes nesta página são baseadas em simulações e os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

RENDA GANHO CAPITAL



LINHA DO TEMPO - DESTAQUES

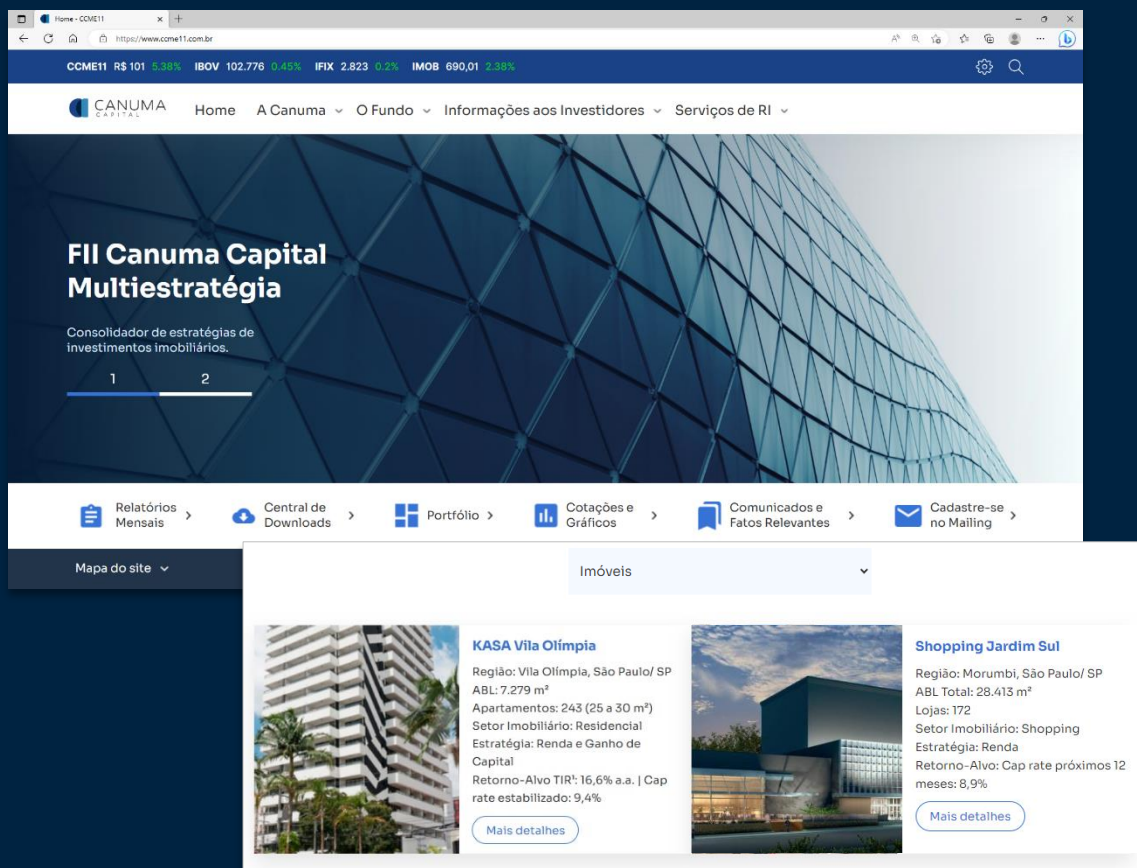


Fonte: Canuma Capital. 1 - IPO (Initial Public Offering) - Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) - Dez/22. Considerou-se as colocações de FII's listados na B3 em 2022.



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

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



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



Destrava Capital Market - Bloxs

Entrevista de Eduardo Moraes
Data: 16/09/2024

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\$T

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 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



Bate Papo sobre o CCME11

Marcel Medeiros Marcelo Vainstein Felipe Vaz

Terça 06/12/2022

Live Marcel Medeiros

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

Assista a Entrevista



LIVE

FII FÁCIL ENTREVISTA:

CANUMA CAPITAL

Marcelo Vainstein Felipe Vaz Diogo Arantes

Canuma Capital Canuma Capital FII Fácil

FII Fácil – Diogo Arantes

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

Assista a Entrevista



Entrevistados

Marcelo Vainstein CEO E SÓCIO
FUNDADOR DA CANUMA CAPITAL
Felipe Vaz SÓCIO E PORTFÓLIO
MANAGER DA CANUMA CAPITAL

INVESTINDO FORA DA CAIXA: CONHEÇA AS ESTRATÉGIAS DA CANUMA CAPITAL

APRESENTADO POR ARTHUR VIEIRA DE MORAES

Clube FII Entrevista

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

Assista a Entrevista



CLUBE FII

Clube FII Fórum GRI FII's 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

Assista a Entrevista



CLUBE

exame invest

Marcelo Vainstein

Clube Exame Invest #28

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/05/2022

Assista a Entrevista



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



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



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



Mai/24 - [Painel no FIIs Experience debate fundos híbridos e sua busca por maior rentabilidade](#)



Mai/24 - Stella Mourão FIIs: [8 Melhores Gestoras de FIIs de 2024](#)



Abr/24 - [DI News, Fatos Relevantes, 11 de abril](#)



Abr/24 - Stella Mourão FIIs: [CCME11 - Episódio 2 FIIs Fora do Radar](#)



Abr/24 - Otmar Schneider, CNPI: [CCME11 - Estratégia e Resultados](#)



Mar/24 - Rodrigo Medeiros: [Visita ao CCME11, como foi?](#)



Mar/24 - [FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs](#)



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 compra dois imóveis em SP por R\\$ 106,9 milhões](#)



Fev/23 - [Canuma Capital - Notícias do setor imobiliário corporativo - #116](#)



Out/22 - [Abertura de Mercado | CCME11](#)



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