

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I DEZEMBRO 2024



CCME11
B3 LISTED

 @canuma_capital

 Canuma Capital

 ccme11.com.br

Acesse o
Vídeo Mensal
do CCME11



DESTAQUES



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



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

Dividendo

R\$/Cota

0,08

Div. Yield²

Últ. 12 meses

12,3%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,16

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,36

P/VP

0,79

Patrimônio Líquido

R\$ mm

702,1

Valor Mercado

R\$ mm

553,2

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,78

Performance³

Retorno Total Desde IPO

10,5% a.a.

+6.4% vs. Demais Hedge Funds

+10.5% vs. IFIX

+5% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

86% do CDI

Portfólio Atual:

CRIs

48% PL

18
#Ativos

R\$ 339
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 10,3%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

68% CDI
32% IPCA
Indexação Carteira

52%
LTV⁵

3,0
Duration

Imóveis

30% PL

3
#Ativos

R\$ 211
milhões

12.804 m²
ABL

FII's & Ações

21% PL

19
#Ativos

R\$ 148
milhões

21,9%
Retorno Portfólio⁶
(+13,1% vs. IFIX)

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, FII's e Ações. 2 - Soma de rendimentos distribuídos referente aos últimos doze meses sobre a cota de mercado (data-base: 09/12/2024, data base/anúncio dos proventos referentes a Nov/24) 3 - Período: 28/10/2022 a 29/11/2024, 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 29/11/2024). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 29/11/2024. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+).



RESUMO DA GESTÃO

No relatório do mês passado, exploramos um estudo ([Link](#)) que fizemos sobre o indicador Preço sobre o Valor Patrimonial (P/VP) do IFIX entre Jan/17 e Out/24, apurando o retorno que o investidor teria obtido “comprando” o IFIX em determinadas faixas do indicador, comparando com o CDI. O estudo ilustra que nos momentos de maior desânimo, pode-se abrir oportunidades de retornos interessantes. **Continuamos vendo uma deterioração das expectativas e quedas acentuadas nas cotações dos FIIs e um movimento de venda massiva de muitos investidores** (volume diário de negociação dos últimos 30 dias de ~R\$ 345 mm, +25% em relação ao observado ao longo do ano de 2024). Esse movimento mais recente de queda foi acentuado especialmente depois do anúncio do pacote fiscal, conjuntamente com uma proposta de isenção de IR para quem ganha até R\$ 5 mil mês. Adiciona-se ao “molho” a elevação da tx. Selic a 12,25% a.a. pelo COPOM (Comitê de Política Monetária), que reforçou na ata novos aumentos de pelo menos +2 p.p. nas próximas reuniões do 1ºTri/2025. **Temos um ambiente de maiores incertezas, refletido em um dólar acima dos R\$ 6,00, juros futuros (pré-fixados) superiores a 15% a.a. e títulos públicos atrelados à inflação (Tesouro IPCA+) pagando acima dos 7,50% a.a. No momento em que produzimos esse relatório, o IFIX é negociado com um desconto de algo como ~25% em relação ao valor patrimonial dos seus ativos (P/VP de 0,75), nível só observado nos últimos 8 anos naqueles pregões do início da pandemia em Mar/20.** Nesses momentos de mercado difícil de prever no curto prazo, cotações em contínuas baixas, seguimos focados em performar acima do IFIX. Em nossa visão, começam a surgir muitas boas oportunidades de novas alocações em FIIs e Ações no mercado secundário da B3. **E o CCME11, como um FII de mandato multiestratégia, tem muito mais ferramentas/alternativas para aproveitar essas oportunidades. Por exemplo, no último dia 18/dez recebemos o pré-pagamento de 2 CRIs do portfólio, com +R\$ 30,5 mm (~4% do PL) retornando ao caixa do Fundo, que poderá ser utilizado em novas alocações.** Confira mais detalhes e resultados do portfólio ao longo desse relatório.

GUIDANCE DE RESULTADOS

Com o intuito de seguir provendo previsibilidade aos investidores e ao mercado em geral, indicamos que o **guidance (estimativa) de rendimentos mensais dos próximos 3 meses fique entre R\$ 0,08 e R\$0,085 por cota, que serão distribuídos aos investidores entre janeiro e março/2025.**

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: 29/11/2024 + alocações em CRIs referentes a dezembro 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\$ 0,001/cota

CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 48,0% em CRIs, 29,8% em Imóveis, 17,0% em FIIs, 3,9% em Ações e 1,3% em Caixa (Títulos Públicos). Movimentações do mês:
Compras: R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco e R\$ 23,4 milhões no CRI Extó. Em R\$ 8 mm em FIIs de Escritórios/FOF/Hedge Funds

Vendas: Não realizamos vendas no mês.



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de IPCA+ 10,3% a.a. e CDI+ 2,9% a.a. **Já nesse mês de dezembro, alocamos em 2 novas operações: R\$ 4,2 mm no CRI Pernambuco Construtora à taxa de CDI+5% a.a. e R\$ 23,4 milhões no CRI EXT0 à taxa de CDI+2,5% a.a.** (confira mais detalhes das operações na aba superior “Destaque do Mês”). No último dia 18/dez, houve o pré-pagamento antecipado dos CRIs Terral no montante de ~R\$ 30,5 mm. A devedora pagou o prêmio de R\$ 307 mil, que irá compor os resultados do fundo nesse mês.

FIIs & AÇÕES

Em Nov/24, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de -3,9% (vs. IFIX de -2,11%). Os destaques no mês foram os FIIs: TRXF11 (+2,8%) e BTLG11 (-0,4%). Os maiores detratores foram as posições em Ações. O portfólio atual é composto por 18 ativos.

No relatório desse mês, incluímos mais informações sobre o **retorno e consistência do portfólio do CCME11 em relação ao IFIX**, desde o início dessas alocações em Jun/22. **A performance acumulada no período é de +21,9% (vs. IFIX de +11,4%).**

Além de um retorno total acumulado superior, nos diversos períodos de investimento (3, 6, 12, 18 e 24 meses), na maioria do tempo o portfólio supera o IFIX. Por exemplo, em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 84% do tempo, com retorno médio de +5,8% acima do índice (alfa).

Confira mais detalhes clicando na aba superior “FIIs e Ações”. Vale destacar que disponibilizamos mensalmente na “Planilha de Fundamentos” em excel disponível no site do CCME11 ([Link](#)), a série diária de retornos desse portfólio.

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O **KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (~12 meses)**, próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Nov/24, a ocupação ficou em 88% (-4 p.p em relação a Out/24) especialmente pela sazonalidade no período de férias, já que é a principal escolha dos estudantes do Insper. Em dezembro, a nossa expectativa é que a ocupação fique entre no patamar entre 75-80%. **O valor médio dos contratos de locação atingiu o maior nível desde a aquisição (R\$ 116/m², +29% desde o início de 2023).** As obras da quadra de *beach tennis* e da churrasqueira, no local da atual área externa, seguem em execução. A estimativa é que estejam finalizadas no início de 2025. Confira mais detalhes na aba “Imóveis”.

Com relação ao Shopping Jardim Sul, as vendas registraram um crescimento de +6,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de outubro cresceu +7,6% vs. outubro de 2023. No acumulado do ano (janeiro a outubro), o crescimento foi de +2,6% vs. 2023. Destaques comerciais: foram inauguradas as lojas Pharmapele (Cosméticos) – 6 m² e Brigaderia (Alimentação) – 3,6 m². A ocupação atual do shopping é 96,9%.

Com relação ao Imóvel Aurora que já havíamos explorado no último relatório, seguimos trabalhando nas alternativas para destinação do ativo: manter a operação como hotel, conversão para residencial para renda/locação ou a venda. Manteremos os investidores informados. Vale destacar que mesmo com a desocupação do antigo inquilino, não há impacto nas receitas recorrentes do Fundo uma vez que havia sido pactuado com a vendedora do ativo, quando da aquisição, uma garantia de aluguel até Fev/26, cobrindo os riscos de inadimplência e vacância.



PERNAMBUCO CONSTRUTORA

Financiamento à Construção com garantia de Recebíveis e Terreno

- Em operação desde 2003, a Pernambuco Construtora atua no mercado imobiliário das cidades de Recife, Jaboatão dos Guararapes e Ipojuca.
 - Atualmente, se posiciona entre os principais players do segmento na região, com mais de 7.000 unidades já entregues.
-
- Atuamos na estruturação e investimos **R\$ 4,2 milhões** no CRI. O total a ser desembolsado pelo CCME11 na operação é de até R\$ 25 milhões ao longo da obra/construção do empreendimento My Beach, sendo ~27,5% do total da emissão (R\$ 90 milhões).
 - A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a construção de 505 unidades residenciais do empreendimento localizado em Muro Alto, Ipojuca - Pernambuco.

Estrutura da Operação:

CDI+ 5,00% a.a.
Vencimento: Out/28
Prazo: 4 anos

Garantias:

Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto / Alienação Fiduciária do Terreno e Benfeitorias / Cessão Fiduciária dos Dividendos / Aval / Conta Reserva

Covenants:

Carteira de Repasse Adimplente/(Saldo Devedor + Próxima Liberação) => 1.15x / Carteira de Repasse Adimplente + (0.6 x Estoque)/Valor da Emissão => 1.15x / Dívida Financeira Líquida/Patrimônio Líquido <= 3.5x / Saldo Devedor/Valor dos Imóveis <= 75%





EXTO

Financiamento à Incorporadora com garantia de Estoque Pronto

- 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.
- Investimos **R\$ 23,4 milhões** no CRI lastreado no estoque pronto de 5 empreendimentos localizados na cidade de São Paulo, sendo ~33% do total da emissão (R\$ 70 milhões).
- A companhia utilizará os recursos da transação para fortalecer a posição de caixa e lançar novos projetos.

Estrutura da Operação:

CDI+ 2,50% a.a.
Vencimento: Nov/29
Prazo: 5 anos

Garantias:

Alienação Fiduciária das unidades do estoque pronto /
Aval dos sócios controladores

Covenants:

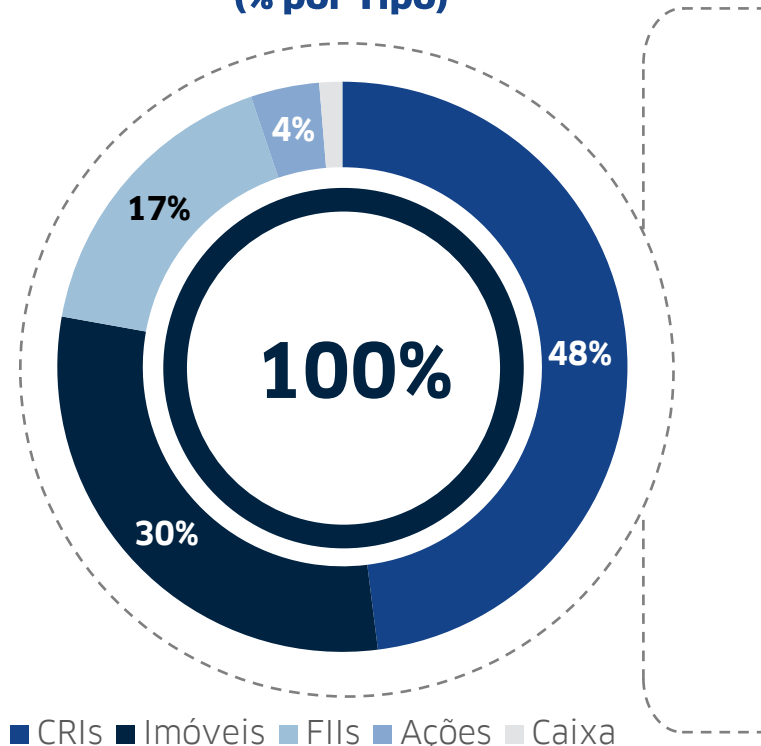
Índice Mínimo de razão de garantias de 130%, com
cláusulas de reforço de garantia, caso fiquem abaixo
do Índice Mínimo





VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

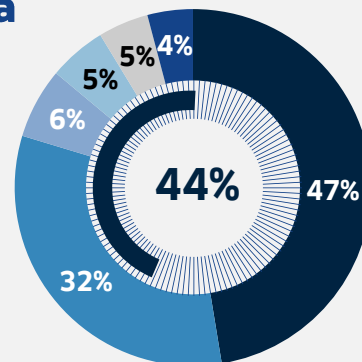
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



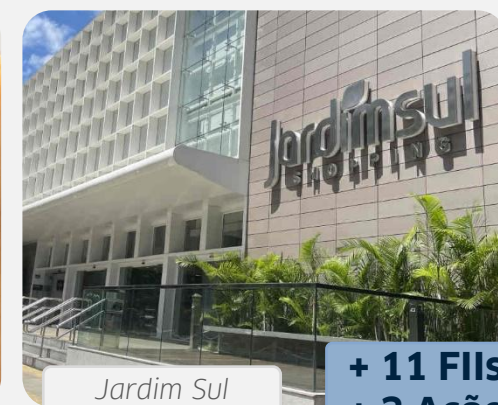
Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

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



KASA V. Olímpia

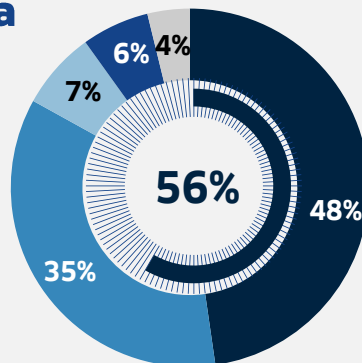


Jardim Sul

+ 11 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Outros
- Logístico



CRI HGBS



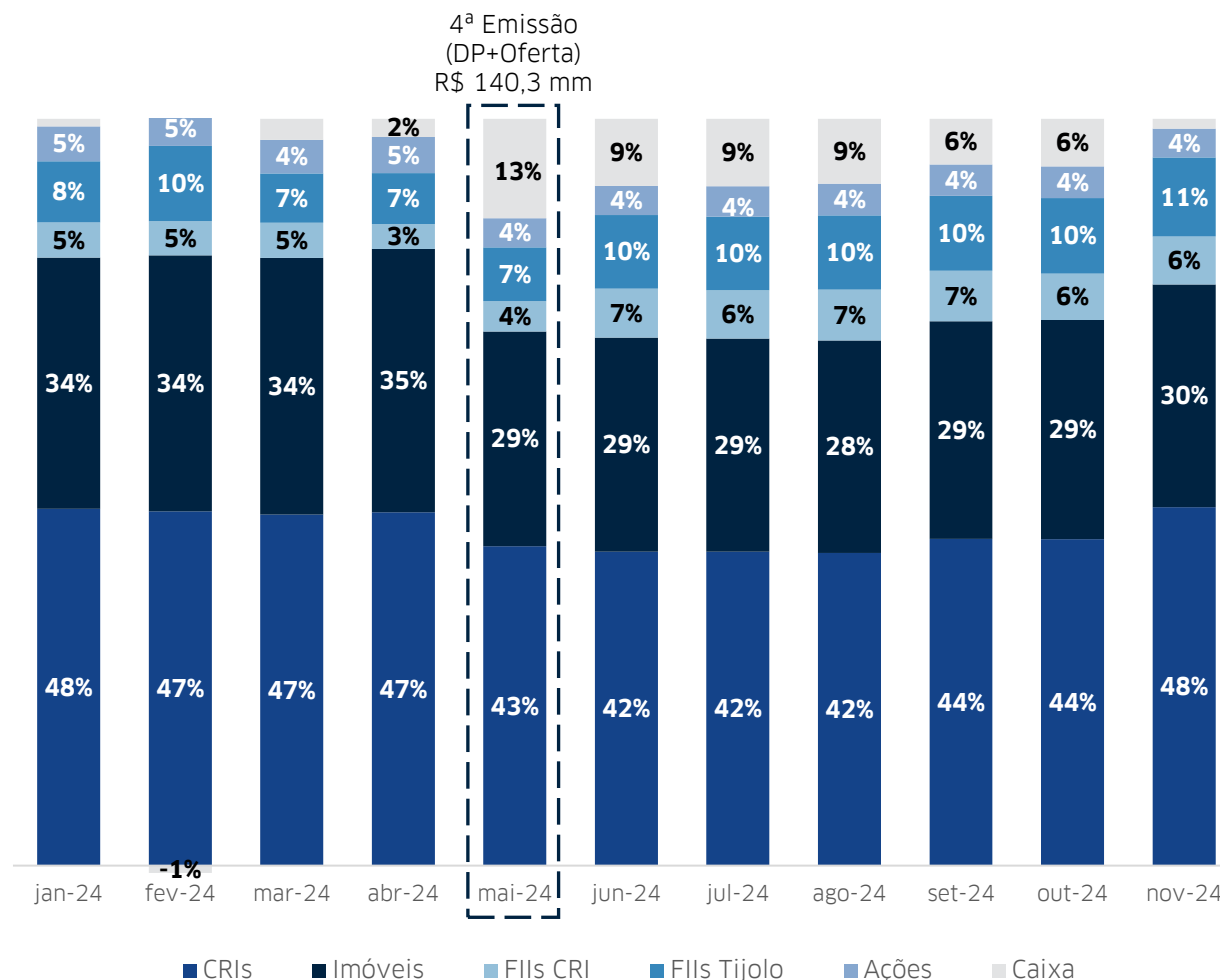
CRI Terral

+ 12 CRIs
+ 5 FIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



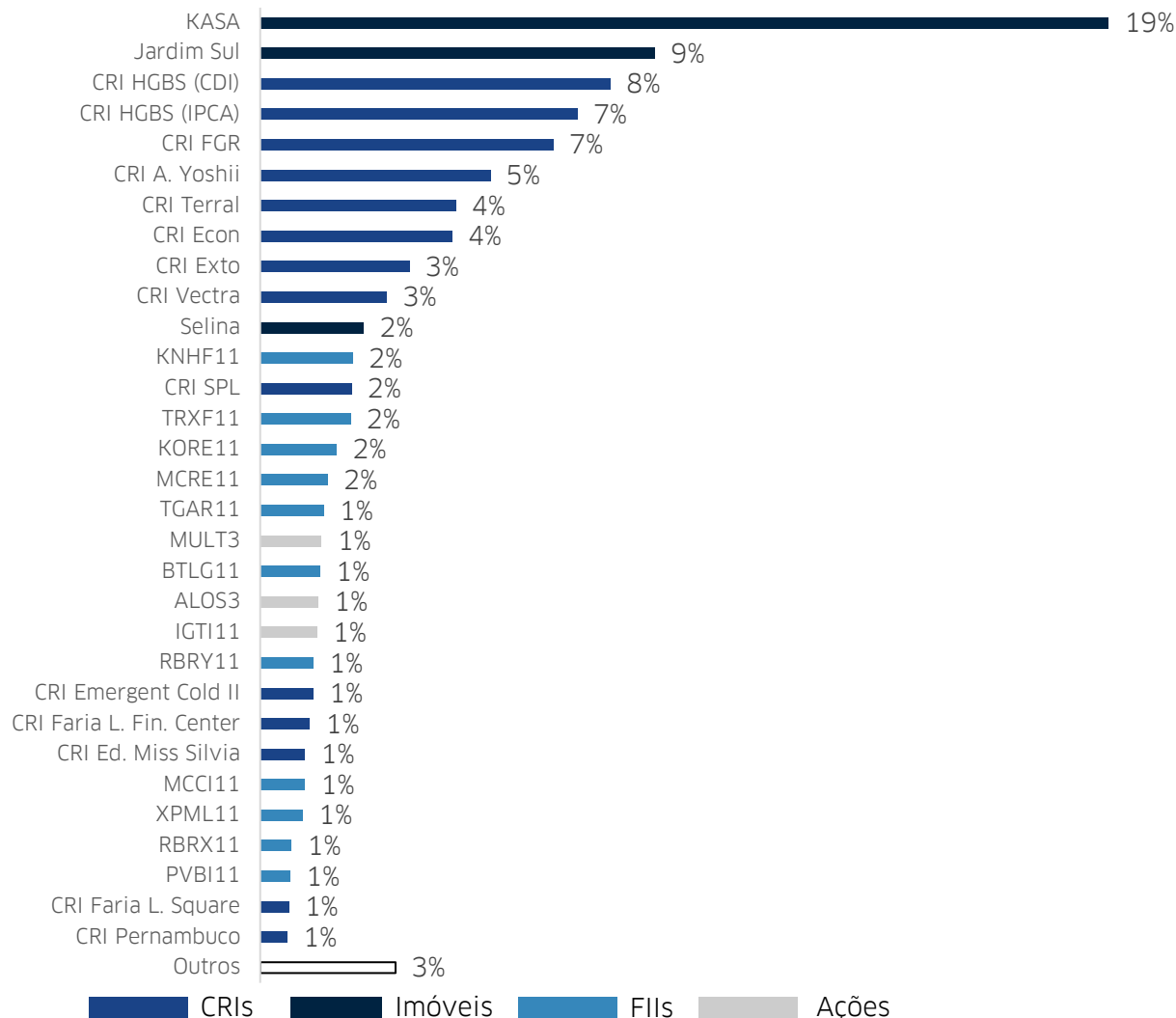
Últimas Alterações na Carteira

- **Imóveis:** Em Abr/24, concluímos a aquisição de 10% 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 Dez/24 alocamos R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco, com taxa de CDI + 5,0% a.a. e prazo de 4 anos e R\$ 23 milhões no CRI Extó com taxa de CDI + 2,5% a.a. e prazo de 5 anos.
- **FIIs:** Em Nov/24, alocamos R\$ 8 mm em FIIs dos segmentos de Escritórios, FOF/Hedge Funds. As alocações foram focadas em fundos descontados e com portfólios que vemos uma boa relação risco x retorno. Os destaques de retorno em FIIs no mês de Novembro foram: TRXF11 (+2,8%) e BTLG11 (-0,4%). Desde o início das alocações em FIIs, 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 “FIIs & Ações”.
- **Ações:** Sem movimentações no mês de Nov/24. 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 “FIIs & Ações”.



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 3 ativos, totalizando R\$ 211 milhões e distribuídos em:

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

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 18 ativos totalizando R\$ 339 milhões, distribuídos em:

- 51% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 40% 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 2% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 16 ativos totalizando R\$ 120 milhões, distribuídos em:

- 22% Recebíveis Imobiliários (MCHY11, KNUQ11, RBRY11 e MCCI11), 19% Outros (KNHF11, RBRX11 e ITRI11), 16% Escritórios (KORE11, PVBI11 e JSRE11), 12% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 12% Varejo (TRXF11), 11% Logístico (BTLG11 e XPLG11) e 9% Shopping (XPML11 e GZIT11).

Ações

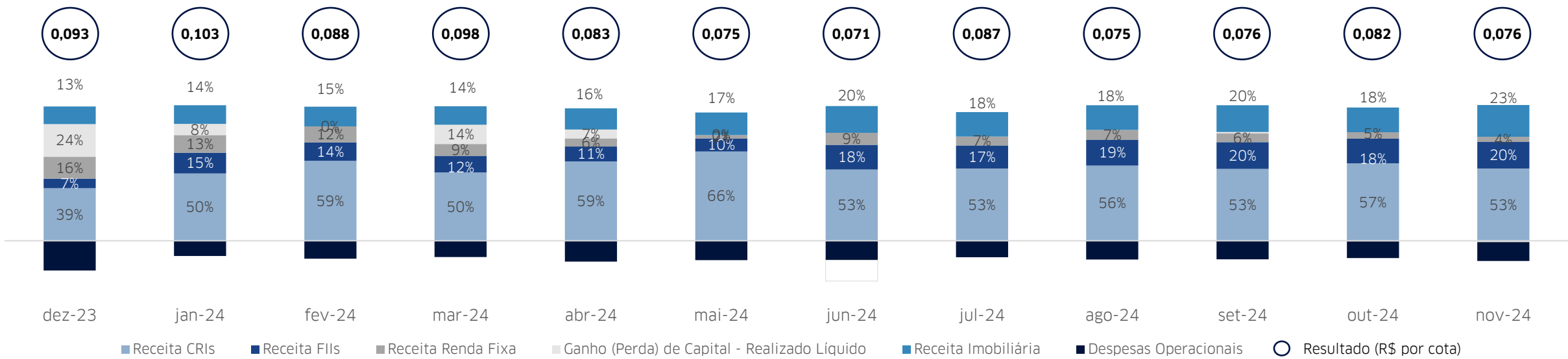
A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 27 milhões:

- 33% em ALOS3 (ALLOS), 32% em IGTI11 (Iguatemi) e 35% em MULT3 (Multiplan).

RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Nov/24, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,076.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)² : R\$ 0,001/cota



Rendimento Distribuído

dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24
0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,080	0,080	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)	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	Acumulado		
													2024	12 Meses	Desde o início
RECEITAS															
Imobiliária	842	873	808	822	848	799	1.094	1.222	1.069	1.180 ³	1.190 ³	1.411 ³	11.318	12.160	18.177
CRI	2.526	3.150	3.278	3.065	3.159	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	3.724	3.210	35.735	38.262	57.395
Dividendos FIIs	462	969	762	744	596	460	1.011	1.148	1.128	1.179	1.180	1.184	10.361	10.822	18.404
Dividendos Ações	56	(8)	58	46	117	258	34	335	-	-	122	44	1.005	1.061	1.230
Renda Fixa	1.043	816	653	529	317	118	492	445	421	387	309	228	4.717	5.760	24.601
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	1.575	530	-	873	354	-	(1)	-	-	65	(19)	(57)	1.745	3.320	7.708
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(857) ²	-	-	-	-	-	(857)	(857)	(3.972)
TOTAL RECEITAS	6.504	6.330	5.559	6.078	5.392	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	6.505	6.022	64.023	70.527	123.543
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(658)	(689)	(693)	(685)	(659)	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(767)	(799)	(8.012)	(8.670)	(13.948)
Outras Despesas	(767)	(21)	(46)	(41)	(171)	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(43)	(44)	(584)	(1.351)	(2.535)
TOTAL DESPESAS	(1.425)	(710)	(738)	(726)	(829)	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(810)	(843)	(8.596)	(10.020)	(16.483)
RESULTADO GERENCIAL	5.079	5.620	4.820	5.352	4.562	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	5.696	5.178			
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,093	0,103	0,088	0,098	0,083	0,075	0,071	0,108	0,075	0,076	0,084	0,076			
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	-	-	-	857	-	-	-	-	-	857	857	3.972
Ganho (Perda) de Capital – Não Realizado	519	(2.217)	(478)	(2.168)	(6.171)	1.408	(2.301)	1.016	2.456	(5.840)	(6.950)	(7.943)	(29.189)	(28.670)	(18.358)
Ajuste a Valor Justo / Provisões	30.397	-	(5.849)	1.628	-	604	(307)	(328)	(266)	(595)	1.189	-	(3.924)	26.473	26.473
Outros Ajustes Contábeis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211
RESULTADO CONTABIL¹	35.995	3.403	(1.507)	4.812	(1.609)	6.133	2.149	6.618	7.266	(1.263)	(66)	(2.765)	23.172	59.167	119.358
Valor Patrimonial (por cota)	10,78	10,85	10,73	10,73	10,60	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56	10,48	10,36			

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.



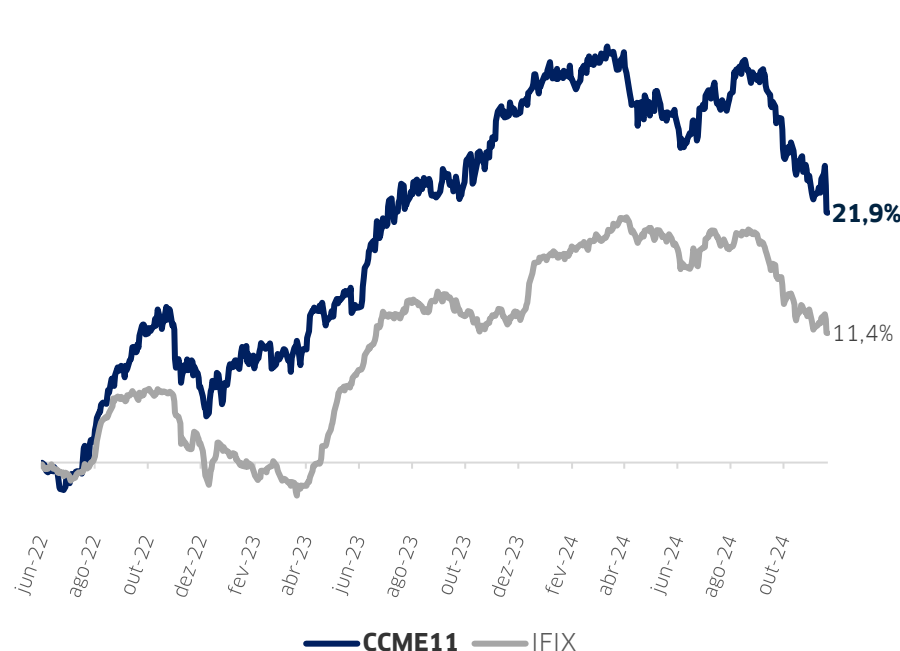
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES



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 (3, 6, 12, 18 e 24 meses)**.

Por exemplo, **em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 84% do tempo, com retorno mediano de +5,8% acima do índice (alfa)**, conforme gráfico abaixo.

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



Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
24 meses	100%	+10,8%
18 meses	91%	+5,0%
12 meses	84%	+5,8%
6 meses	63%	+2,2%
3 meses	65%	+2,6%

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos - FIIs & Ações 72%	Ganho Capital Realizado - FIIs 19%	Ganho Capital Realizado - Ações 9%
----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Resultados - Posições Encerradas³

	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	+13,2%	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 29/11/2024. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 3 meses (560), 6 meses (497), 12 meses (371), 18 meses (245) e 24 meses (119). 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) p/ cota, ajustados ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024

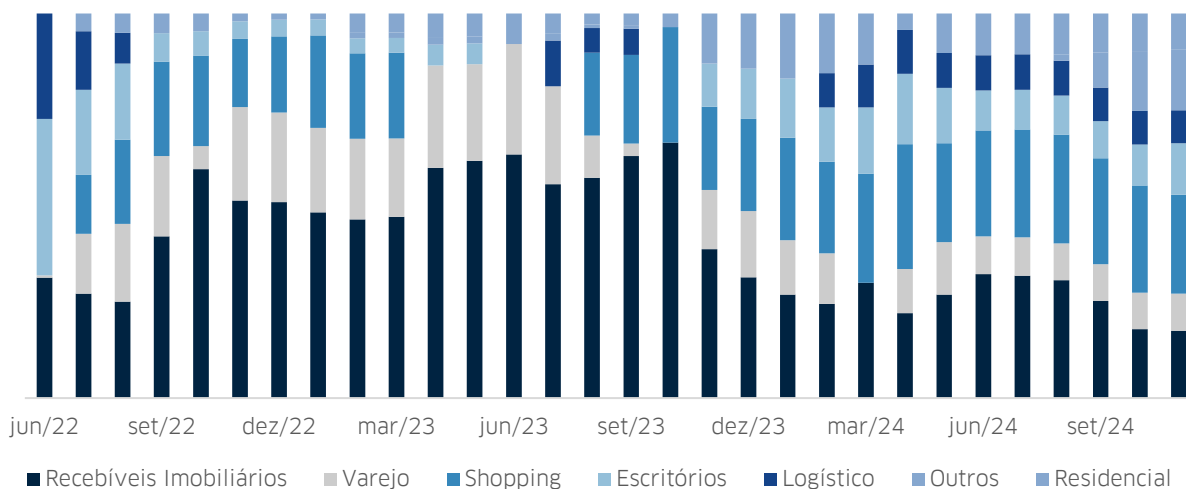


PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 22% Recebíveis Imobiliários, 19% Outros, 16% Escritórios, 12% Residencial, 12% Varejo, 11% Logístico e 9% Shopping.

Temos atuado de maneira bastante ativa na seleção de ativos e segmentos. Mais do que o chamado “*market timing*” de curto prazo, **buscamos fazer uma leitura profunda das alternativas disponíveis com análises detalhadas (cobrimos 80 FIIs & Ações), selecionando as que ofereçam melhor relação risco x retorno em cada momento.** Confira a seguir a evolução das alocações por segmento, movimentações e indicadores de gestão ativa.

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

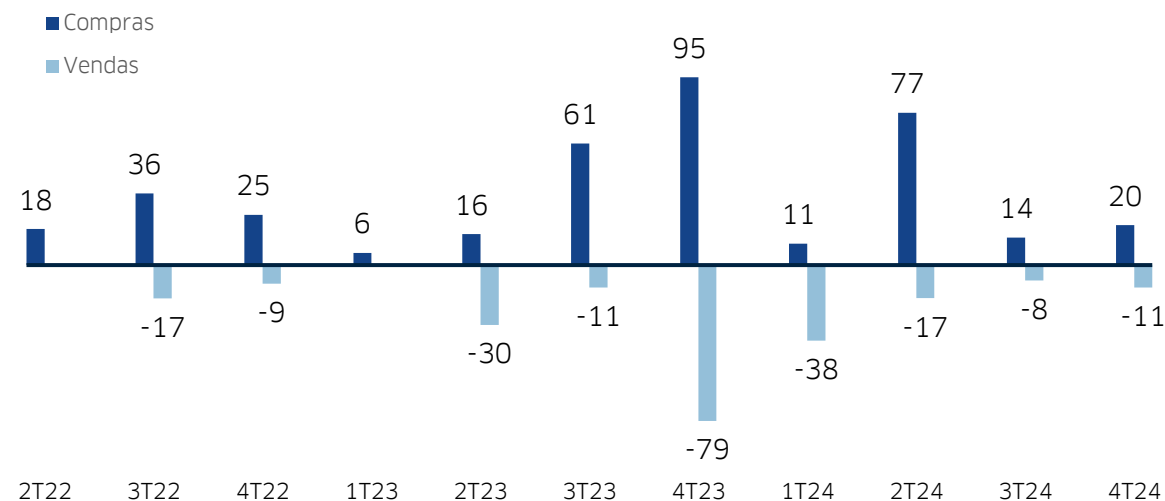
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 86 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 595 milhões**

Compras: **R\$ 375 milhões** / Vendas: **R\$ 220 milhões**

Giro da Carteira¹: **6,9x**

Movimentações - FIIs & Ações²



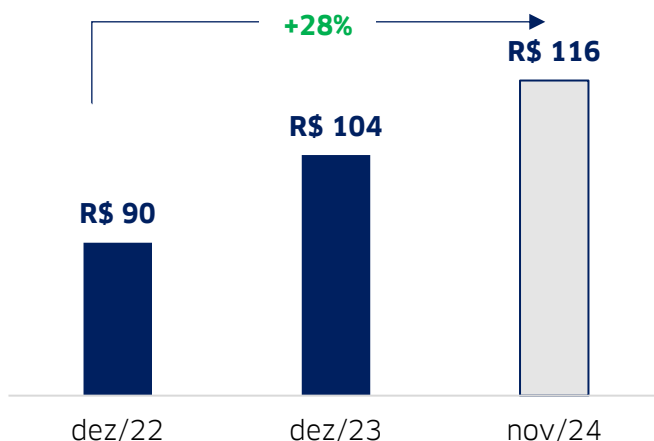


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

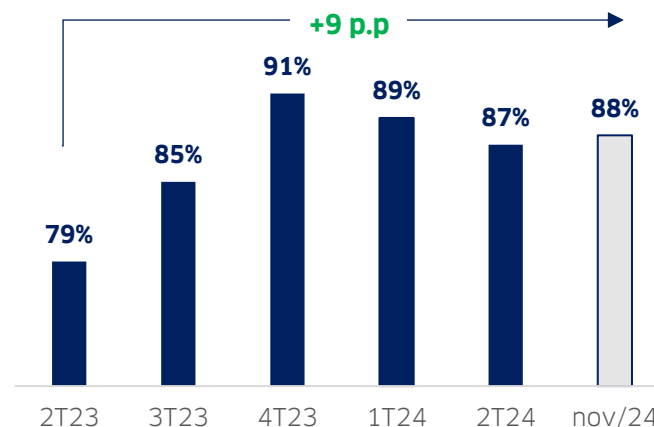
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

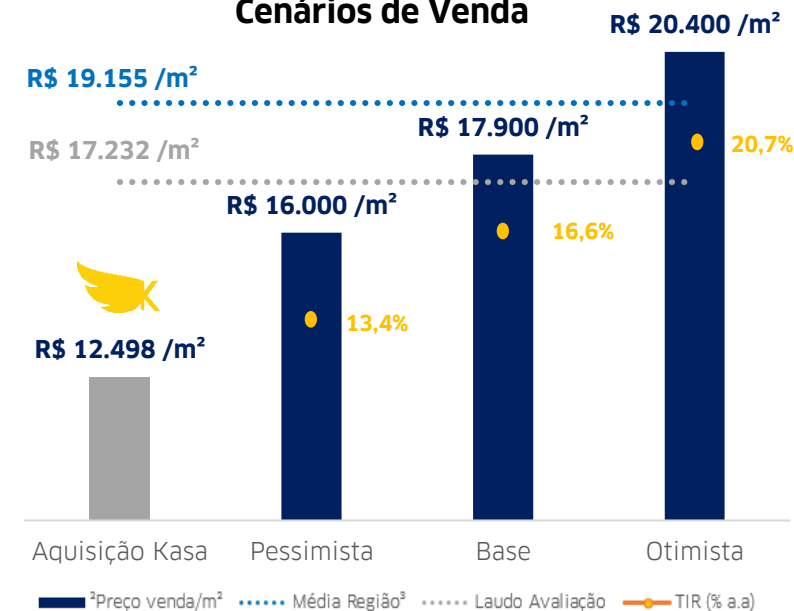


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação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



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



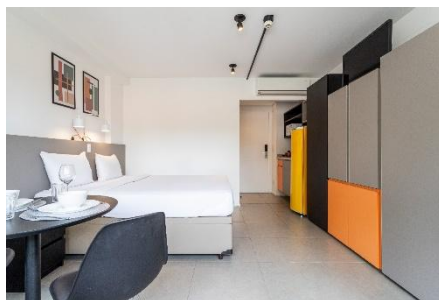
Portaria e Segurança 24 horas



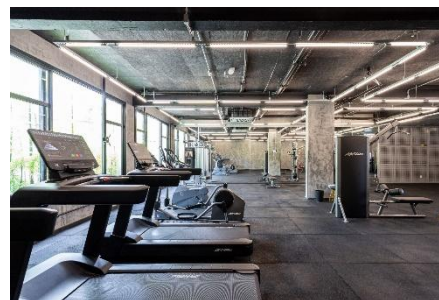
Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Estacionamento

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo

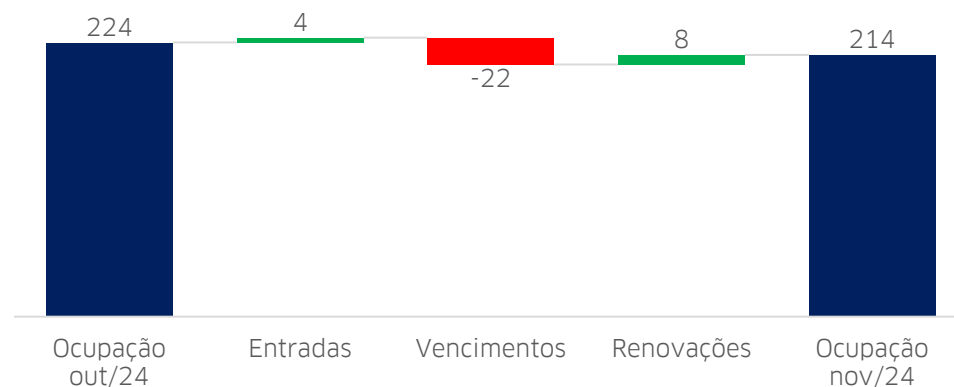




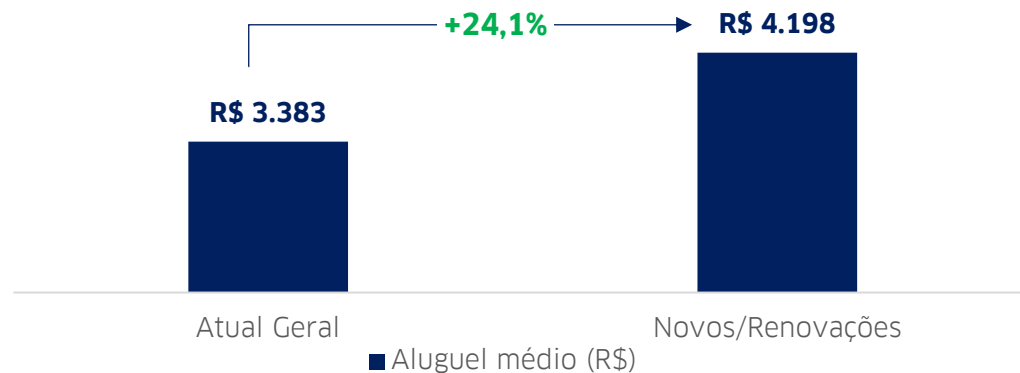
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

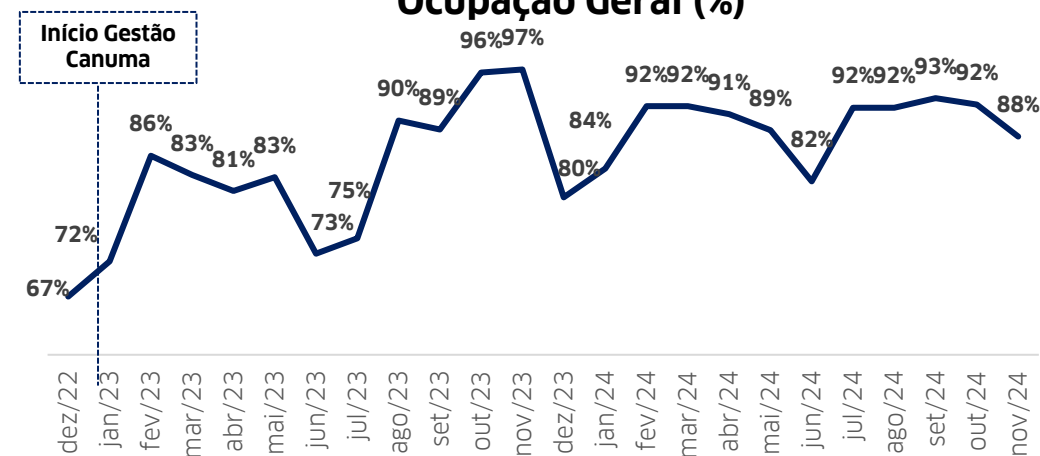
Movimentações no Mês¹



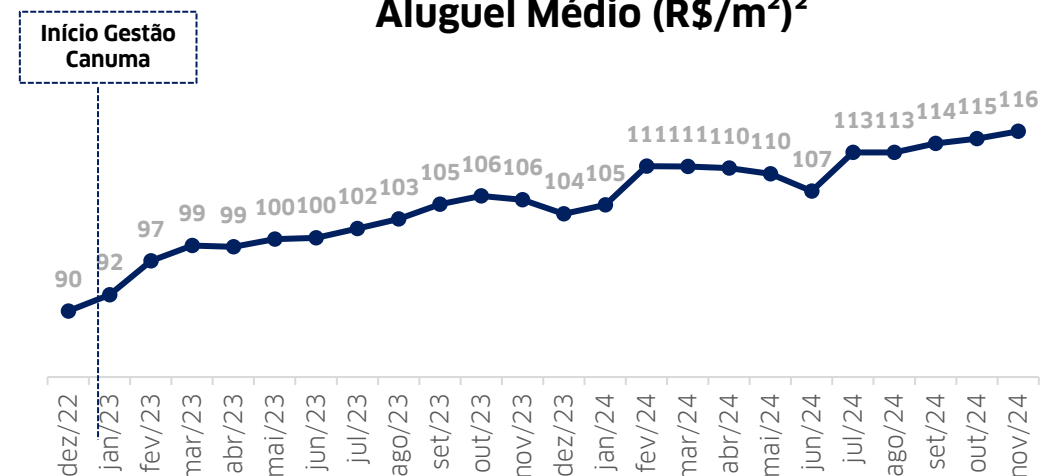
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²





IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Em Out/24, as vendas registraram um crescimento de **+6,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de outubro cresceu +7,6% vs. outubro de 2023.** No acumulado do ano (janeiro a outubro), o crescimento foi de +2,6% vs. 2023.

Destaques comerciais: Foram inauguradas as lojas Pharmapele (Cosméticos) – 6 m² e Brigaderia (Alimentação) – 3,6 m². Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([link](#)).



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE OUTUBRO/24

57,0

Vendas (100%)
R\$ milhões

3,9

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.013

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

141

NOI Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

-1,3%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

3,1%

Vacância

4,8%

Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)

-5,2%

Fluxo de Veículos
(Out/24 vs. Out/23)

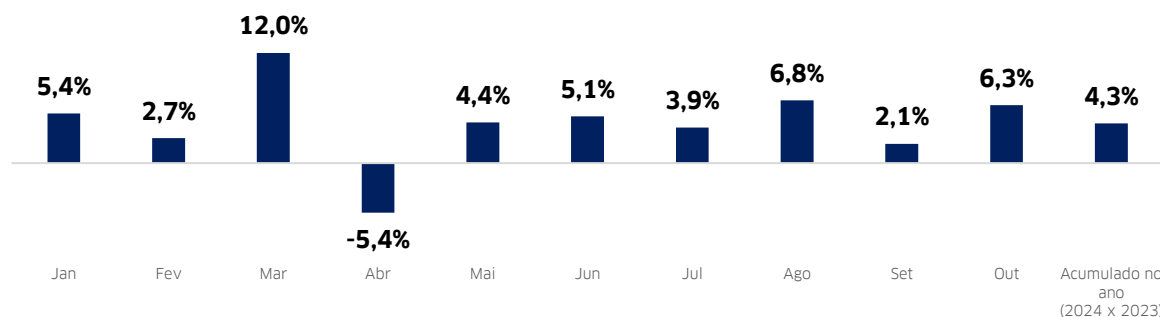
1 – Mês-base Out/24. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 – NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 – Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



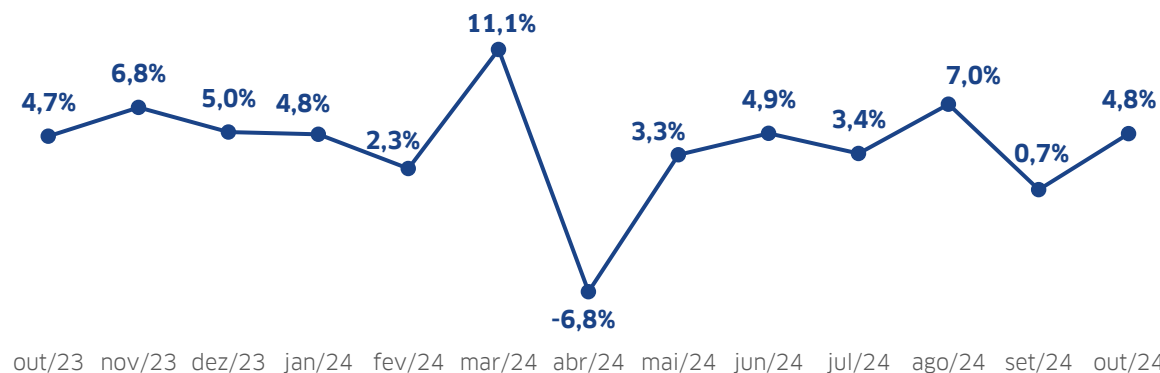
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

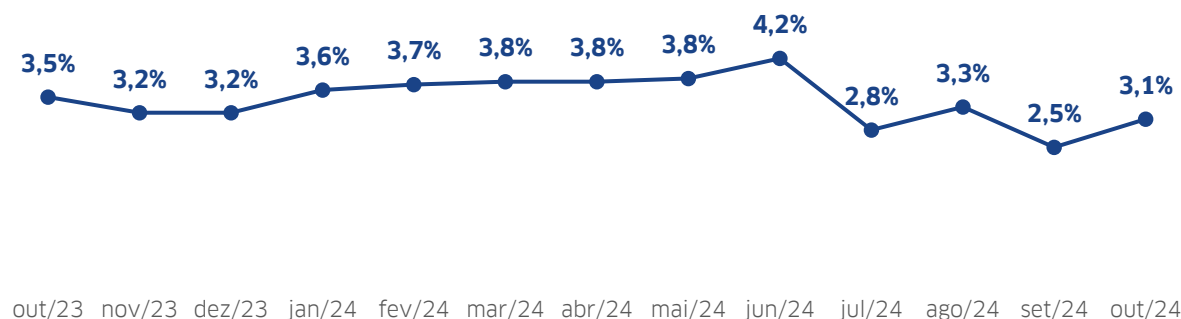
Vendas Totais (%)



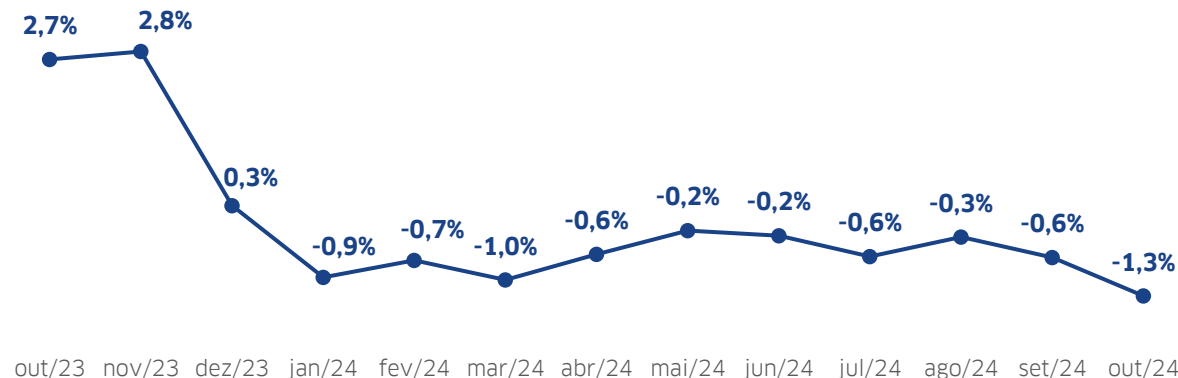
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



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

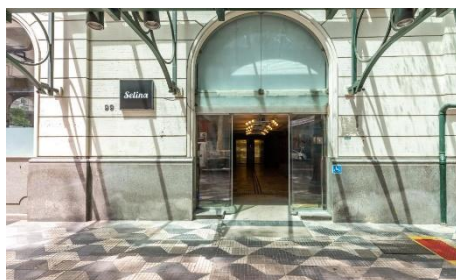
Setor Imobiliário: Shopping

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.

Imóvel 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%

- Reformado em 2019, o ativo está localizado a 300 metros da estação República do metrô.
- Em Out/24 comunicamos ao mercado ([Link](#)) que a antiga inquilina solicitou a rescisão antecipada do contrato e desocupou o imóvel. Vale destacar que não haverá impactos nas receitas recorrentes considerando que na aquisição do imóvel, foi pactuado com a vendedora, 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.
- Dentre as alternativas que estamos trabalhando para destinação do imóvel, consideramos manter a operação como hotel, conversão para residencial para renda/locação ou a venda.

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 Imóvel Aurora.



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	3,7	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	9,95%	50	3,9	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	10,47%	46	3,9	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	36	1,9	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	30	2,2	46%	
TERRAL	✓	CDI	2,60%	2,60%	31	2,8	24%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	4 ⁴	2,9	55%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	1,48%	23	3,7	52%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	20	1,7	37%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,60%	22	2,1	54%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	10,70%	14	2,8	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	8	2,1	58%	

PERFIL DO PORTFÓLIO

18
#CRIs

R\$ 339
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 10,3%

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

68% CDI
32% IPCA

Indexação
Carteira

3,0
Duration

52%
LTV³



SENSIBILIDADE PREÇO DA COTA – TAXA CARTEIRA DE CRIs INVESTIDOS

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

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

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

Sensibilidade Preço da Cota - Taxa Carteira CRIs¹

		Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
Preço da Cota		Carteira CRI (IPCA+) a.a.	Carteira CRI (IPCA+) a.a. (-) Tx Adm. ²	Carteira CRI (CDI+) a.a.	Carteira CRI (CDI+) a.a. (-) Tx Adm. ²
R\$	7,00	24,49%	23,14%	21,12%	19,77%
R\$	7,25	22,98%	21,63%	19,18%	17,83%
R\$	7,50	21,56%	20,21%	17,37%	16,02%
R\$	7,75	20,24%	18,89%	15,68%	14,33%
R\$	8,00	19,00%	17,65%	14,09%	12,74%
R\$	8,25	17,84%	16,49%	12,59%	11,24%
R\$	8,50	16,74%	15,39%	11,19%	9,84%
R\$	8,75	15,71%	14,36%	9,87%	8,52%
R\$	9,00	14,73%	13,38%	8,61%	7,26%
R\$	9,25	13,81%	12,46%	7,43%	6,08%
R\$	9,50	12,94%	11,59%	6,31%	4,96%
R\$	9,75	12,11%	10,76%	5,25%	3,90%
R\$	10,00	11,32%	9,97%	4,24%	2,89%
R\$	10,25	10,57%	9,22%	3,28%	1,93%
Valor Patrimonial (Cota)	R\$ 10,36	10,26%	8,91%	2,89%	1,54%
R\$	10,50	9,85%	8,50%	2,36%	1,01%
R\$	10,75	9,17%	7,82%	1,49%	0,14%
R\$	11,00	8,52%	7,17%	0,65%	-0,70%
R\$	11,25	7,90%	6,55%	-0,14%	-1,49%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (29/11/2024) 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

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

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

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

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

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

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

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



CRIs INVESTIDOS

SPL



Código Cetip: [24C1980162](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: SPL

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

Emergent Cold II



Código Cetip: [22L1357824](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 13º mês

Setor Imobiliário: Logístico

Devedor: Emergent Cold

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

FL Financial Center



Código Cetip: [21L0668295](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

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



CRIs INVESTIDOS

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: [21L0666609](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

JK 1455



Código Cetip: [21L0694148](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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



UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

FIIs LISTADOS



FIIs NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED



BTS / SLB¹



DESENVOLVIMENTO



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

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

VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

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

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



PROCESSO DE SELEÇÃO - FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

Varejo	468 Imóveis	R\$ 59 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m ²
Logística	206 Imóveis	R\$ 24 bi Valor Mercado	8,5 mi Área m ²
Escritório	113 Imóveis	R\$ 12 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.200 CRIs	R\$ 43 bi Valor Mercado	20 Fundos

Processo de Seleção - FIIs e Ações



Monitoramento

+200 FIIs e Ações monitorados
pela equipe de análise



Análise (75-80)

Modelos proprietários e detalhados por
imóvel - **15,8 milhões m²** analisados

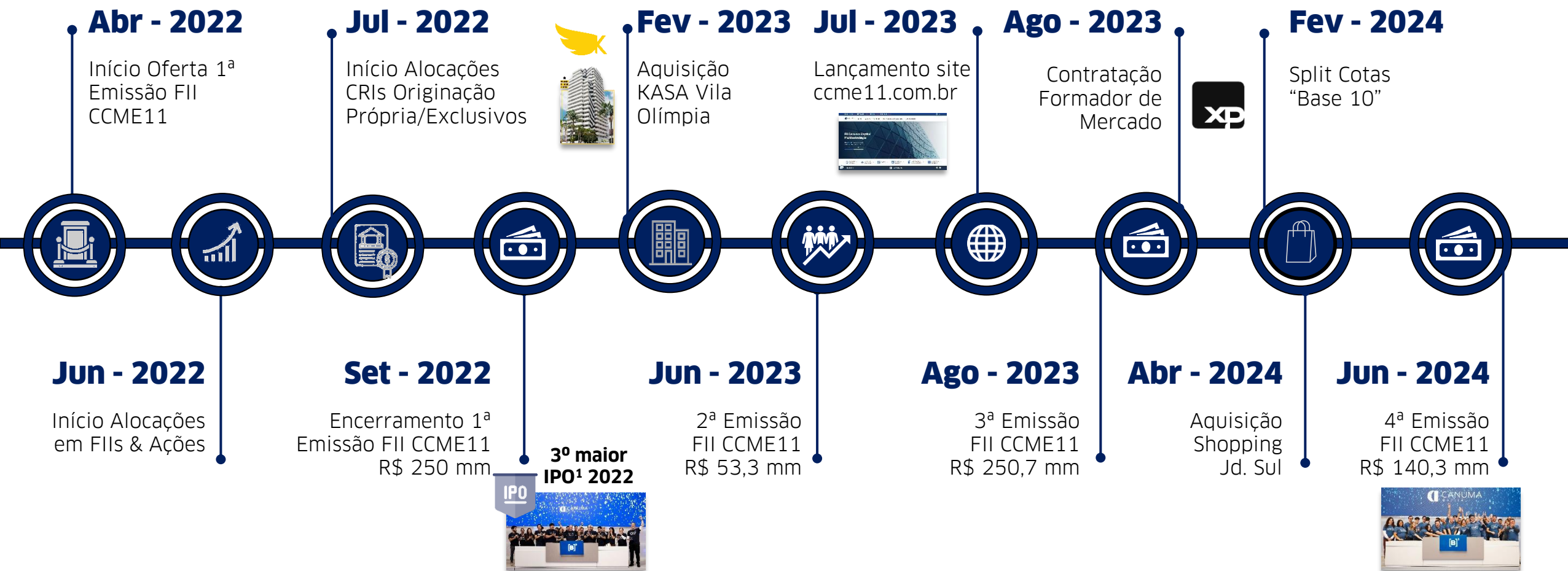


Portfólio (10-20)

Seleção dos **FIIs e Ações** com a melhor
relação risco-retorno



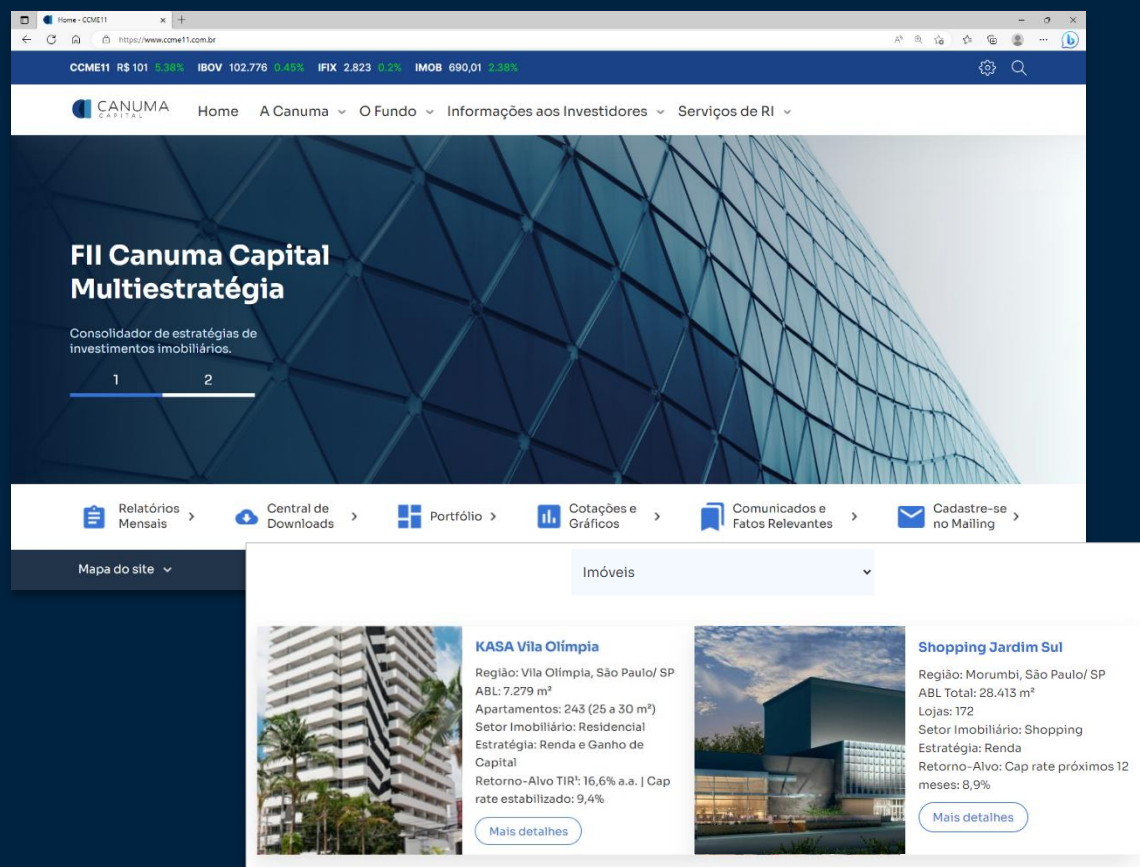
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



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



Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em ccme11.com.br



INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação

CCME11

Número de Cotas

67.797.053

CNPJ do Fundo

43.010.844/0001-26

Gestor

Canuma Capital

Administrador

BTG Pactual

Taxa de Administração

0,15% a.a. sobre PL

Taxa de Gestão

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

Taxa de Performance

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

DISCLAIMERS

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

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

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

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



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



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](#)

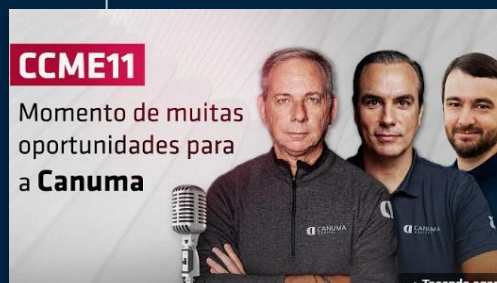
Conversa c/ Gestor - EQI Research

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 29/11/2024

[Assista a Entrevista](#)

FII Fácil - Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

Destrava Capital Market - Bloxx

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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

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](#)



Empiricus Podca\$

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

[Assista a Entrevista](#)

ESPECIAL
REITCAST

COM CONVIDADO:
FELIPE VAZ



REITCast - Especial

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 03/01/2024

[Assista a Entrevista](#)

2024 ANO DA
VIRADA DOS
FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

RetornoCast

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 07/12/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)

CCME11
Ampliando oportunidades no mercado imobiliário



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

CAFÉ COM FII
PODCAST
3ª Temporada com:

FELIPE VAZ
CCME11



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)

COMPRAR IMÓVEL PARA ALUGAR OU
INVESTIR NO MERCADO
FINANCEIRO?



INVESTIR - Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

VOCÊ COM DINHEIRO

MARCELO VAINSTEIN
FUNDADOR E CEO DA
CANUMA CAPITAL



Você Com Dinheiro - BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)



Fórum FIIs - GRI Club

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

Bate papo com a Gestão do CCME11



ASSISTA NO YOUTUBE

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](#)

Bate Papo sobre o CCME11



Terça 06/12/2022

Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)

FII Fácil – Diogo Arantes

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

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

[Assista a Entrevista](#)

Clube Exame Invest #28

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/05/2022

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



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



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



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



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



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



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



Jul/24 - 4ª Emissão FII CCME11 - B3



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



Out/22 - IPO FII CCME11 - B3



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



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



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



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



Mar/24 - FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs



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



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



Mar/24 - HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



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



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



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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos