

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO 2025



CCME11
B3 LISTED

 @canuma_capital

 Canuma Capital

 ccme11.com.br

Acesse o
Vídeo Mensal
do CCME11





DESTAQUES



O **CCME11** é um veículo **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**, investindo em **imóveis** diretamente, **CRIs, 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

12,0%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,18

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,16

P/VP

0,81

Patrimônio Líquido

R\$ mm

689,0

Valor Mercado

R\$ mm

554,6

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,64Performance³

Retorno Total Desde IPO

23,6%**+5.3% vs. Demais Hedge Funds****+8.7% vs. Tesouro IPCA+ ⁷****+19.3% vs. IFIX****92% do CDI ⁸**

Portfólio Atual:

CRIs

16
#Ativos**R\$ 301**
milhões**CDI+ 2,9%**
IPCA+ 11,0%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)**66% CDI**
34% IPCA
Indexação Carteira**54%**
LTV⁵**3,0**
Duration

Imóveis

3
#Ativos**R\$ 205**
milhões**12.804 m²**
ABL

FIIs & Ações

21
#Ativos**R\$ 148**
milhões**20,7%**
Retorno Portfólio⁶
(+9,9% 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, FIIs e Ações. 2 - Soma de rendimentos distribuídos referente aos últimos doze meses sobre a cota de mercado (data-base: 12/03/2025, data base/anúncio dos proventos referentes a Fev/25) 3 - Período: 28/10/2022 a 28/02/2025, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 - Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 28/02/2025). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 28/02/2025. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 - Considerando CDI líquido de IR (alíquota de 15%)



RESUMO DA GESTÃO

Nos últimos relatórios, temos discutido o sentimento de mercado claramente mais “pesado”, com os Fundos Imobiliários sendo pressionados por um novo ciclo de elevação das taxas de juros (Selic) em curso, incertezas fiscais, risco de tributação sobre os rendimentos isentos, etc. Essa intensa volatilidade teve o seu pior nível em meados de dezembro do ano passado, com parte dos investidores “jogando a toalha” da classe, alguns mandando recursos para fora (Dólar chegou a R\$ 6,30!), outros realocando os recursos para alternativas na renda fixa. Depois de uma pequena recuperação na 2ª quinzena de dezembro (mas com pouco fluxo/volume de negociação por conta dos feriados de Natal/Ano Novo), o início de 2025 não foi exatamente “tranquilo”, com o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) observando a mínima cotação do ano em 29/jan. Desde então, o que vimos depois da segunda metade de fevereiro e ao longo do mês de março, foi uma recuperação rápida das cotações de vários FIIs, com subidas sequenciais do índice, mesmo em um cenário em que as taxas de juros esperadas seguem elevadas (girando entre 14,5%-15% a.a.), títulos do Tesouro IPCA acima dos 7,5% a.a. e não houve nada de novo no front fiscal.

O que mudou então? Nossa visão é que a precificação de alguns Fundos chegou a níveis tão descontados, muito abaixo do valor intrínseco dos seus ativos (sejam eles FIIs de tijolo ou papel), que parte dos investidores deixou de ignorá-los e passou a ver os FIIs como alternativas de rendimentos mensais interessantes, além do potencial de valorização com algum fechamento desse desconto à frente. Como temos destacado nos últimos meses, acreditamos que em momentos como os atuais é que as melhores oportunidades de alocação aparecem. Mais do que tentarmos “acertar na mosca” os pontos de entrada, desde o início do CCME11 temos buscado estar posicionados em FIIs e Ações de forma estrutural com algo entre 15-25% do portfólio. Do lado da gestão, nosso compromisso é manter uma performance superior ao IFIX de forma consistente, independentemente do cenário.

Nesse mês, trazemos uma atualização do *guidance* (estimativa) de rendimentos a ser distribuído nos próximos 3 meses. Considerando o “carrego” mais elevado da parcela da carteira atrelada diretamente ao CDI, impactada positivamente com maior de patamar de juros, nosso cenário-base considera a entrega de rendimentos mensais entre abril e junho no meio da banda, ou seja, de R\$ 0,084 por cota (+5% em relação aos R\$ 0,08 dos últimos meses).

Aproveitamos para reforçar o procedimento para acesso aos Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-base de 2024, relativos aos Fundos de Investimentos listados e administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (clique no [Link](#) para saber mais).

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\$0,088 por cota, que serão distribuídos aos investidores entre abril e junho/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.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,08/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,084/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,034/cota

CARTEIRA

Carteira¹: 43,4% em CRIs, 29,5% em Imóveis, 17,7% em FIIs, 3,6% em Ações e 5,8% em Caixa (Títulos Públicos).



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de IPCA+ 11,0% a.a. e CDI+ 2,9% a.a. considerando o valor patrimonial (VP) da cota. **Vale destacar que a carteira de CRIs do Fundo, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao Valor Patrimonial (VP), equivale a uma taxa implícita de CDI+ 9,6% a.a e IPCA+ 15,4% a.a., já líquidas de taxas de gestão/administração.** Confira a tabela de sensibilidade e mais detalhes do portfólio em crédito estruturado clicando na aba superior “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Fev/25, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de +4,0% (+0,7 p.p. em relação ao IFIX de +3,3%). Os destaques no mês dentre os FIIs foram: GZIT11 (+15,1%), RBRX11 (+11,9%), KNHF11 (+11,9%), MCRE11 (+11,1%), MCCI11 (+9,3%), PVBI11 (+8,6%), RBRY11 (+7,9%), ITRI11 (+7,2%) e JSRE11 (+6,4%). O portfólio atual é composto por 21 ativos.

Nos últimos meses, temos aumentado marginalmente a alocação em FIIs dentro do portfólio, buscando aproveitar as oportunidades nesse ambiente de maior volatilidade observada no mercado de FIIs. Em nosso universo de cobertura, analisamos 80 FIIs & Ações do segmento, selecionando os ativos que ofereçam melhor relação risco x retorno em cada momento. A carteira do CCME11 segue com performance superior ao índice e desde o início, acumula um retorno quase o dobro do observado no IFIX.

No relatório desse mês, destacamos o “duplo desconto” e valorização potencial que existe no portfólio de FIIs do CCME11. Confira mais detalhes clicando na aba superior “FIIs e Ações” - pág. 11. Também disponibilizamos mensalmente na “Planilha de Fundamentos” em excel disponível no site do CCME11 ([Link](#)), a série diária de retornos do portfólio.

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O **KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (13-14 meses)**, próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. **Em Fev/25, a ocupação ficou em 84% (+10 p.p. em relação a Jan/25)**, retomando os níveis de ocupação passado o período de férias (sazonalidade semestral por conta do imóvel ser a principal escolha dos estudantes do Insper). **O valor médio dos contratos de locação ficou estável no maior nível desde a aquisição (R\$ 116/m², +29% desde o início de nossa gestão).** Em relação às obras em andamento, até o final do mês de março a sala multimídia/cinema será inaugurada. As obras da quadra de *beach tennis* e churrasqueira tiveram um pequeno ajuste no cronograma por conta das limitações do período de chuvas mais intensas observado na cidade de São Paulo. A nova estimativa é que estejam concluídas até abril.

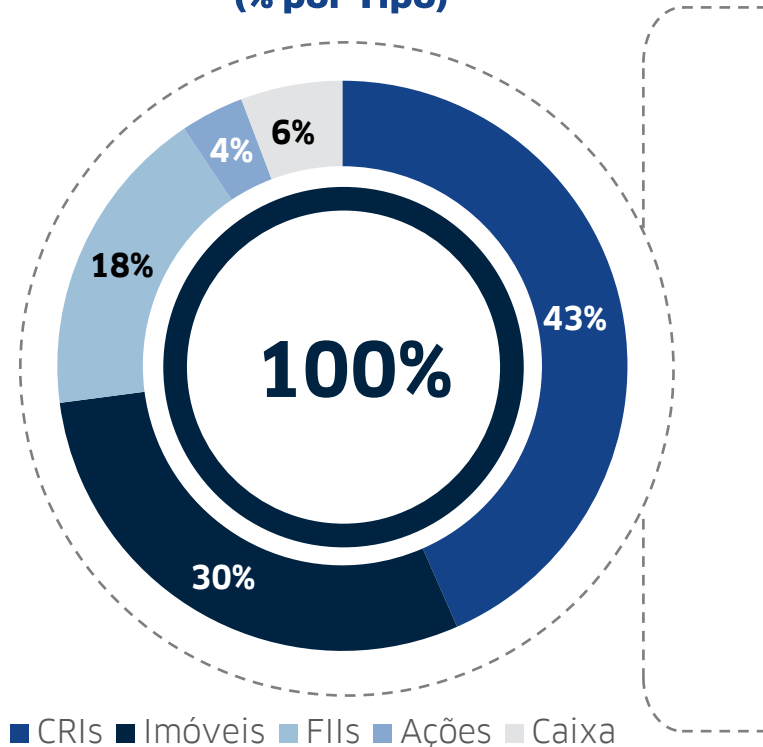
No Shopping Jardim Sul, em Jan/25 as vendas registraram um crescimento de +6,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Devido a descasamento no recebimento do aluguel de uma loja âncora em janeiro de 2024, o NOI¹ registrou uma queda de 7% na comparação anual. Desconsiderando esse impacto pontual, a redução do NOI foi de 2%. **A ocupação do shopping segue em patamar elevado de 96,9%.**

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



VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

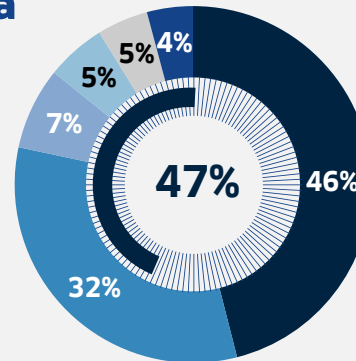
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

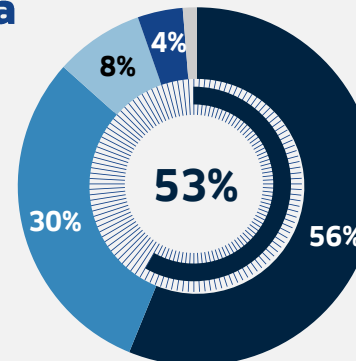
- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Hotel
- Varejo
- Logístico



+ 13 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros

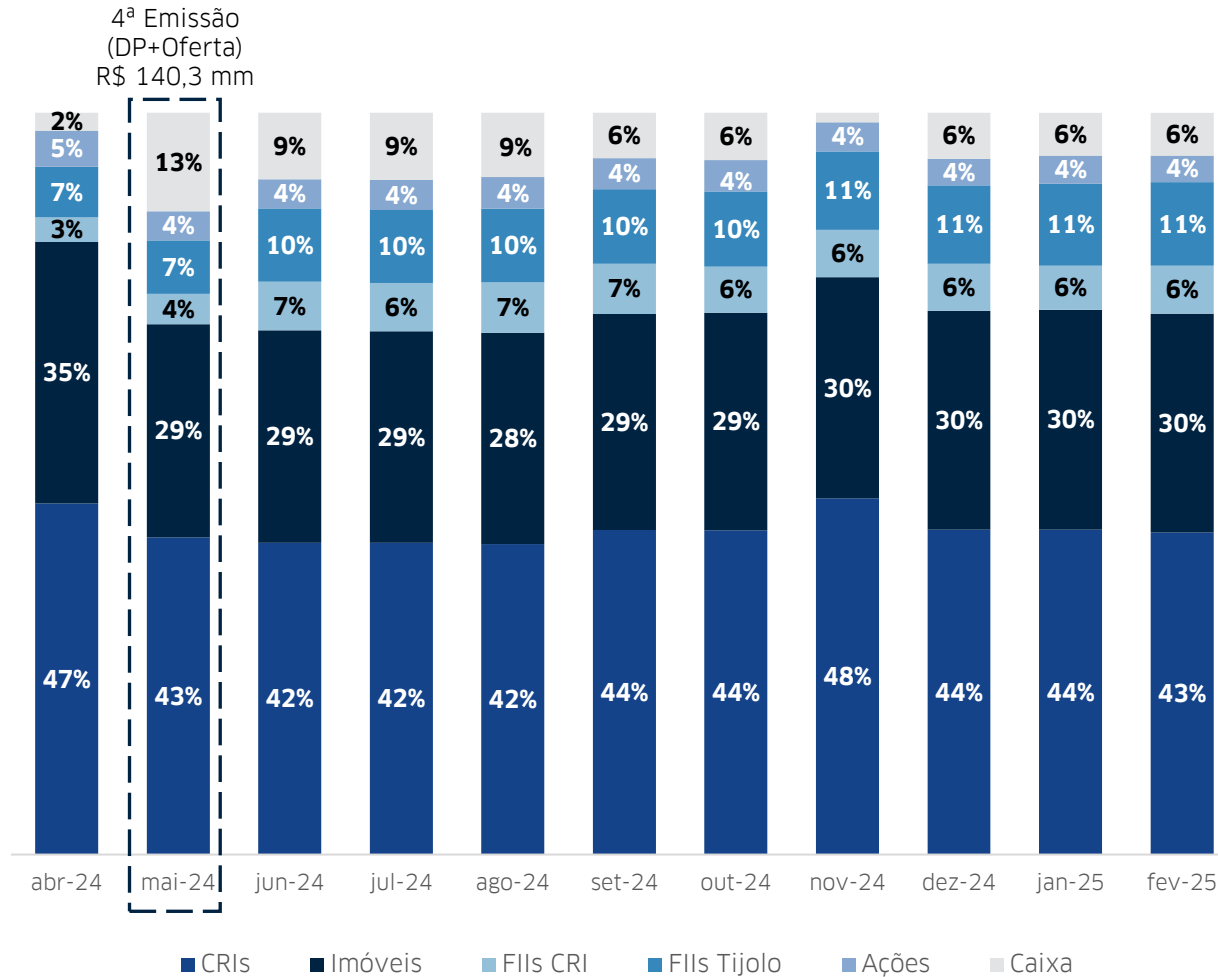


+ 11 CRIs
+ 5 FIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



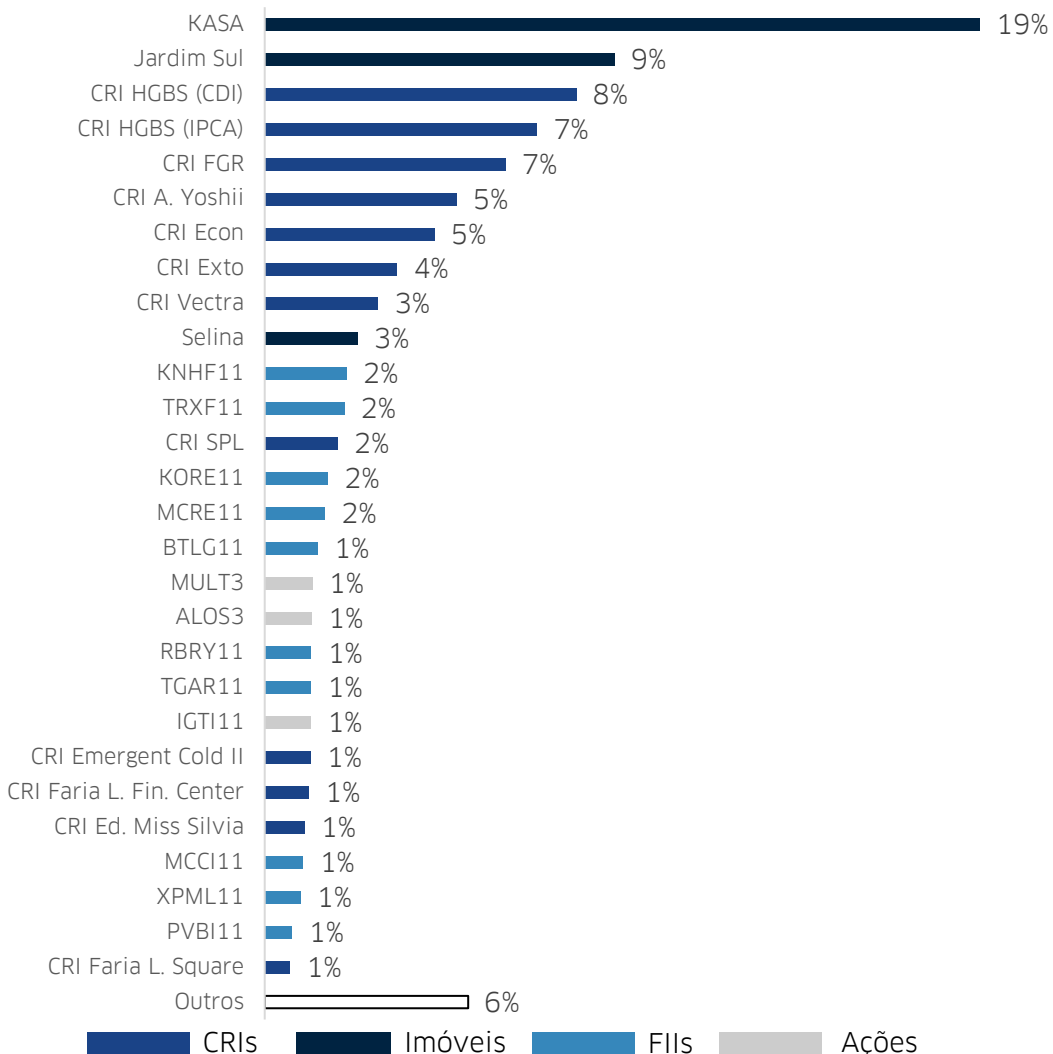
Últimas Alterações na Carteira

- 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\$ 23,4 milhões no CRI Exto com taxa de CDI + 2,5% a.a. e prazo de 5 anos e R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco, com taxa de CDI + 5,0% a.a. e prazo de 4 anos.
- FIIs:** Sem movimentações em Fev/25. Os destaques de rentabilidade foram: GZIT11 (+15,1%), RBRX11 (+11,9%), KNHF11 (+11,9%), MCRE11 (+11,1%), MCCI11 (+9,3%), PVBI11 (+8,6%), RBRV11 (+7,9%), ITRI11 (+7,2%) e JSRE11 (+6,4%). 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 nos últimos meses. 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\$ 205 milhões e distribuídos em:

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

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 16 ativos totalizando R\$ 301 milhões, distribuídos em:

- 56% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 34% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4), 7% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 18 ativos totalizando R\$ 123 milhões, distribuídos em:

- 21% Recebíveis Imobiliários (MCRE11, RBRY11 e MCCI11), 19% Escritórios (KORE11, PVBI11, JSRE11 e TOPP11), 18% FOFs/ Hedge Funds (KNHF11, RBRX11 e ITRI11), 12% Varejo (TRXF11), 10% Logístico (BTLG11 e XPLG11), 11% Residencial (TGAR11 e ASRF11) e 9% Shopping (XPML11, GZIT11 e BPML11).

Ações

A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 25 milhões:

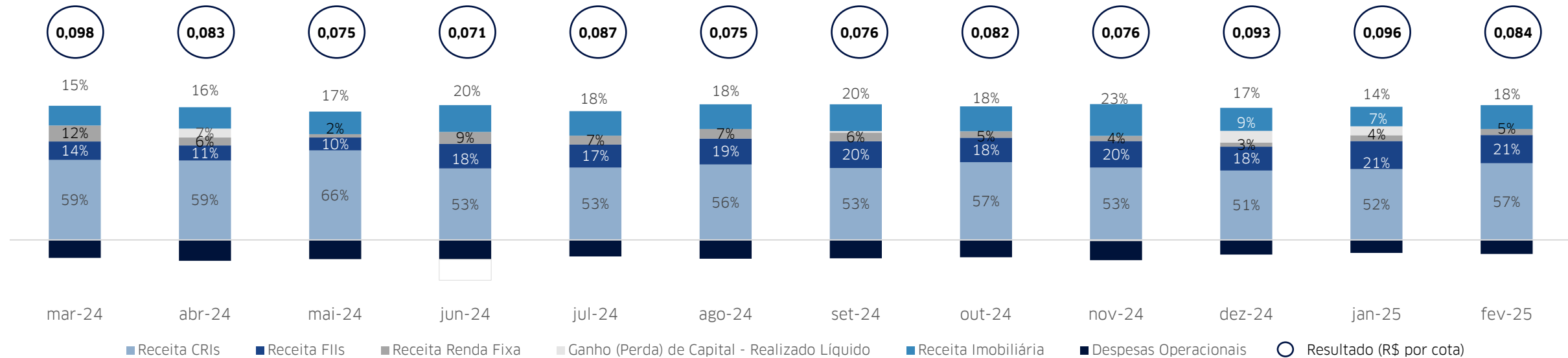
- 33% em ALOS3 (ALLOS), 33% em IGTI11 (Iguatemi) e 34% em MULT3 (Multiplan).



RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Fev/25, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,084.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,034/cota



Rendimento Distribuído

mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25
0,090	0,090	0,080	0,080	0,080	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 ao semestre atual e semestres anteriores.



RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	Acumulado			
													2025	12 Meses	Desde o início	
RECEITAS																
Imobiliária	822	848	799	1.094	1.222	1.069	1.180	1.190	1.411	1.199	1.035	1.116	2.151	12.679	21.654	
CRI	3.065	3.159	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	3.724	3.210	3.613	3.755	3.605	7.360	39.954	68.368	
Dividendos FIIs	744	596	460	1.011	1.148	1.128	1.179	1.180	1.184	1.240	1.482	1.318	2.800	12.114	22.318	
Dividendos Ações	46	117	258	34	335	-	-	122	44	180	132	42	174	1.326	1.584	
Renda Fixa	529	317	118	492	445	421	387	309	228	210	316	290	606	4.426	25.416	
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	873	354	-	(1)	-	-	65	(19)	(57)	611	468	-	468	2.294	8.787	
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(857)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(857)	(3.972)	
TOTAL RECEITAS	6.078	5.392	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	6.505	6.022	7.054	7.189	6.369	13.558	71.936	144.155	
DESPESAS																
Taxa de Gestão & Administração	(685)	(659)	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(767)	(799)	(712)	(645)	(633)	(1.278)	(8.680)	(16.737)	
Outras Despesas	(41)	(171)	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(43)	(44)	(50)	(44)	(28)	(72)	(657)	(2.701)	
TOTAL DESPESAS	(726)	(829)	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(810)	(843)	(762)	(689)	(661)	(1.350)	(9.337)	(19.439)	
RESULTADO GERENCIAL	5.352	4.562	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	5.696	5.178	6.292	6.500	5.708	12.208	62.599	124.717	
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,0978	0,0834	0,0753	0,0713	0,1083	0,0749	0,0763	0,0840	0,0764	0,0928	0,0959	0,0842				
Valor Patrimonial (por cota)	10,73	10,60	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56	10,48	10,36	10,06	10,10	10,16				

Fonte: Canuma Capital 1 - 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. 2 - 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.



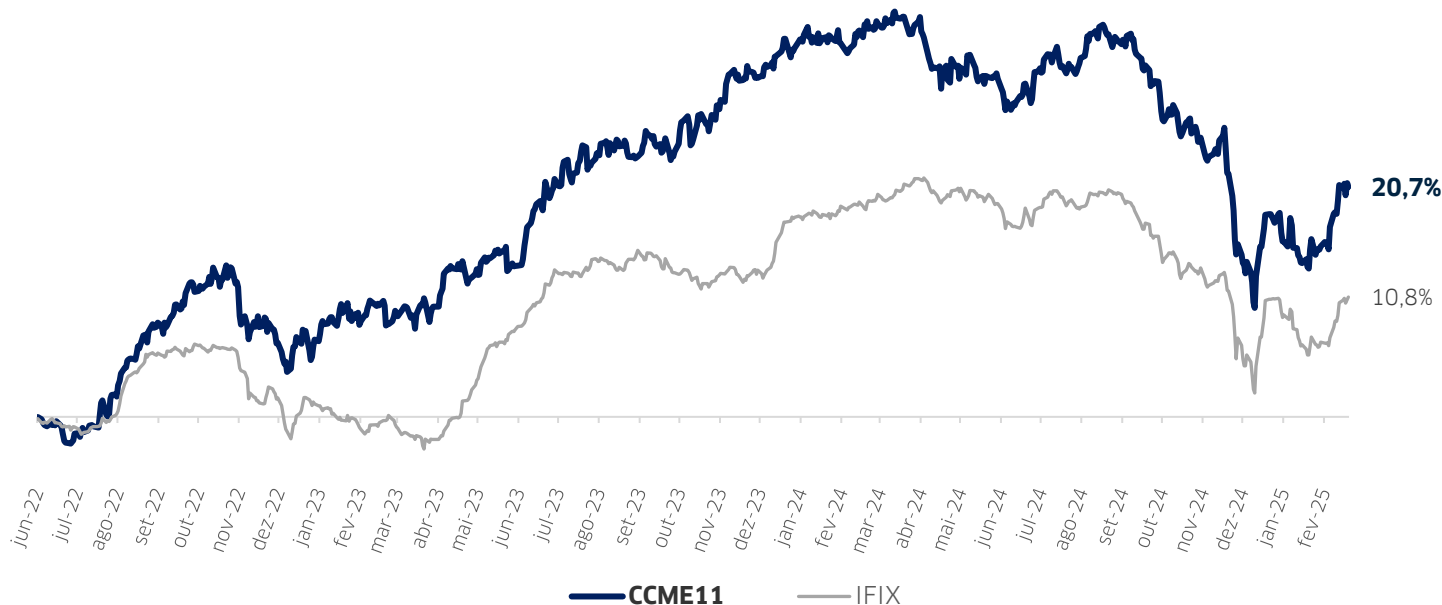
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES



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 72% do tempo, com retorno mediano de +5,6% acima do índice (alfa).

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



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 28/02/2025. 1. Retorno do Portfólio FIIs vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 3 meses (623), 6 meses (560), 12 meses (434), 18 meses (308) e 24 meses (182). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde o início das alocações.

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos - FIIs & Ações	Ganho Capital Realizado - FIIs	Ganho Capital Realizado - Ações
76%	16%	8%

Consistência Portfólio vs. IFIX¹

Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
24 meses	82%	+4,5%
18 meses	82%	+5,9%
12 meses	72%	+5,6%
6 meses	58%	+2,3%
3 meses	58%	+2,7%

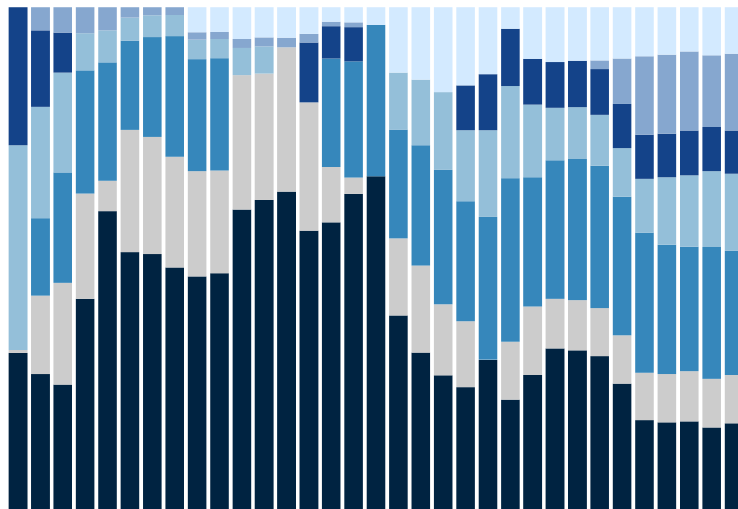


PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 25% Shopping, 17% Recebíveis Imobiliários, 15% Escritórios, 15% FOF/Hedge Funds, 10% Varejo, 9% Residencial e 9% Logístico.

Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



jun/22 set/22 dez/22 mar/23 jun/23 set/23 dez/23 mar/24 jun/24 set/24 dez/24

■ Recebíveis Imobiliários ■ Varejo ■ Shopping
■ Escritórios ■ Logístico ■ FOF/HFs
■ Residencial

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 28/02/2025 1 - Giro da Carteira: Compras + Vendas, dividido pelo Patrimônio Alocado Médio 2 - Em milhão.
3 - Valor Patrimonial (Fonte: ComDinheiro), Valor Mercado (Fonte: Broadcast). DY: Último dividendo anualizado sobre a cota de mercado dos FIIs investidos.

Gestão Ativa - Indicadores

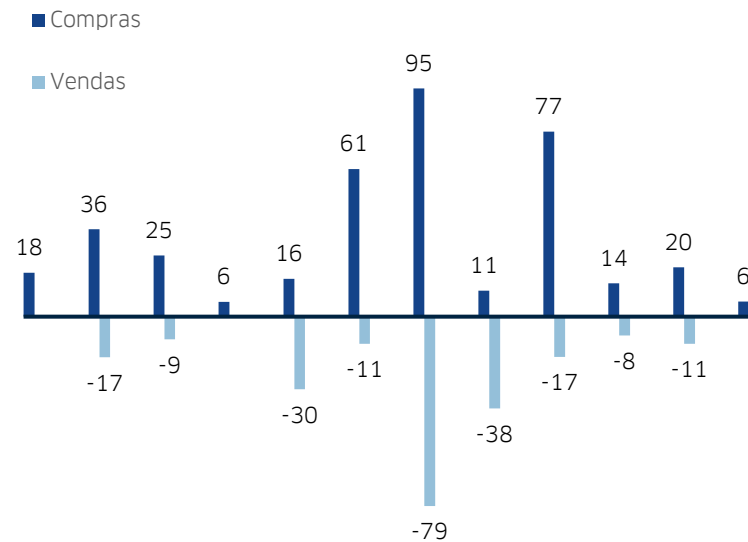
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 91 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 605 milhões**

Compras: **R\$ 385 milhões** / Vendas: **R\$ 220 milhões**

Giro da Carteira¹: **6,6x**

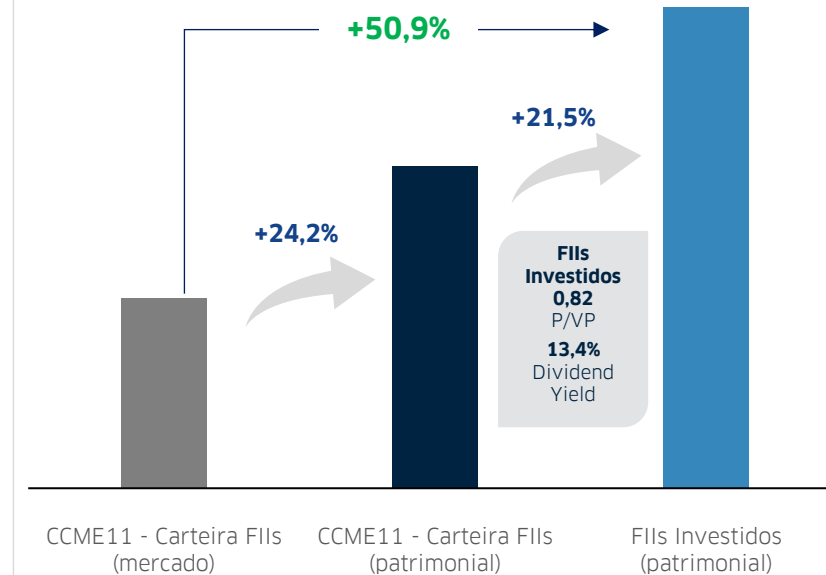
Movimentações - FIIs & Ações²



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

Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +24,2% caso o fundo retorne ao valor da cota patrimonial. Caso todos os FIIs do portfólio também fossem precificados em suas cotas patrimoniais, haveria um potencial adicional de +21,5%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +50,9% na carteira de FIIs, devido ao chamado "duplo desconto".

Valorização Potencial - Retorno ao Valor Patrimonial³



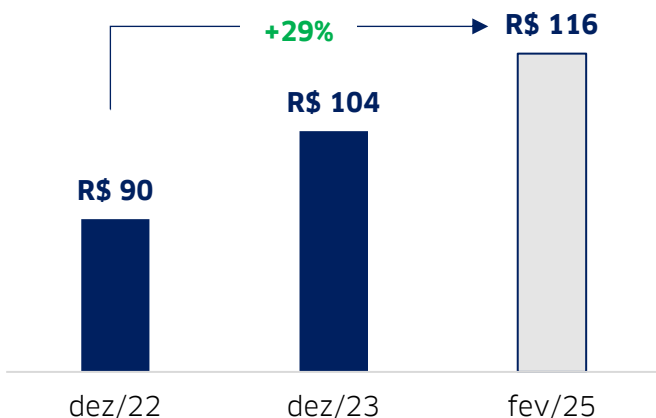


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

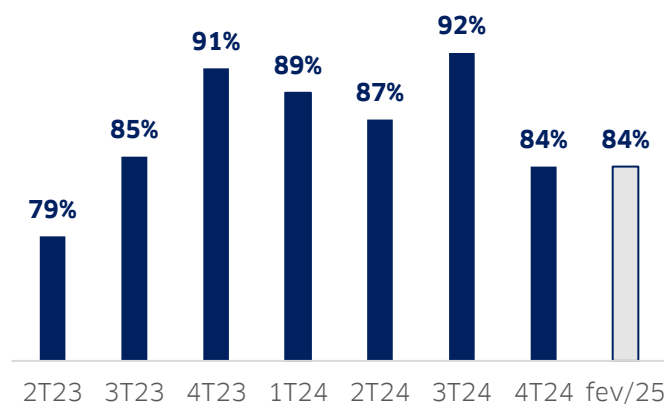
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



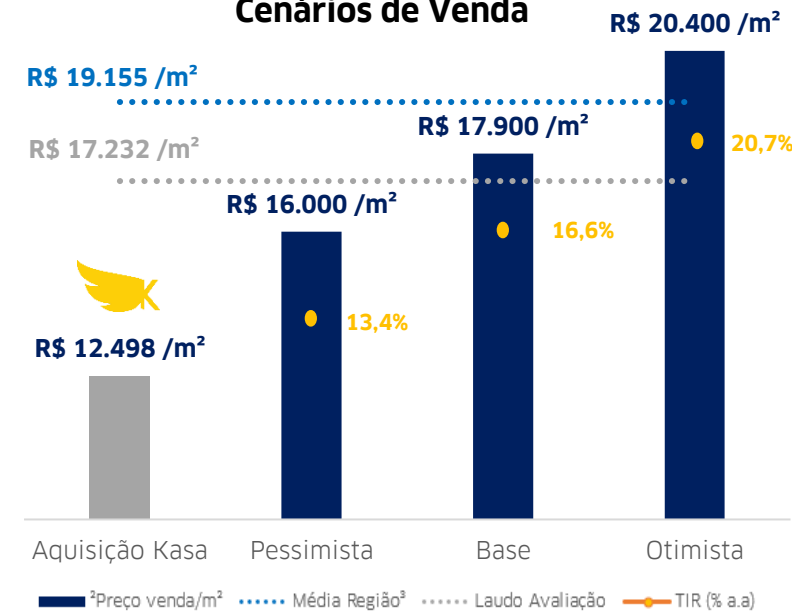
Ocupação Média (%) - Gestão Canuma



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



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.



IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

-  Serviço de Concierge

-  Academia

-  Solário

-  Espaço Co-Working

-  Pet Place

-  Mini-Mercado

-  Lavanderia

-  Espaço Lounge

-  Wi-Fi

-  Estacionamento

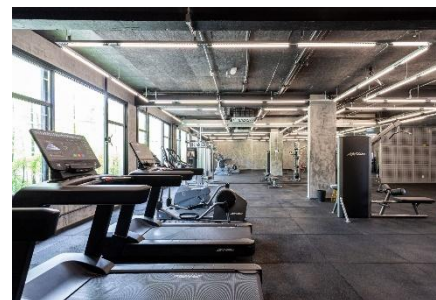
-  Portaria e Segurança 24 horas

-  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

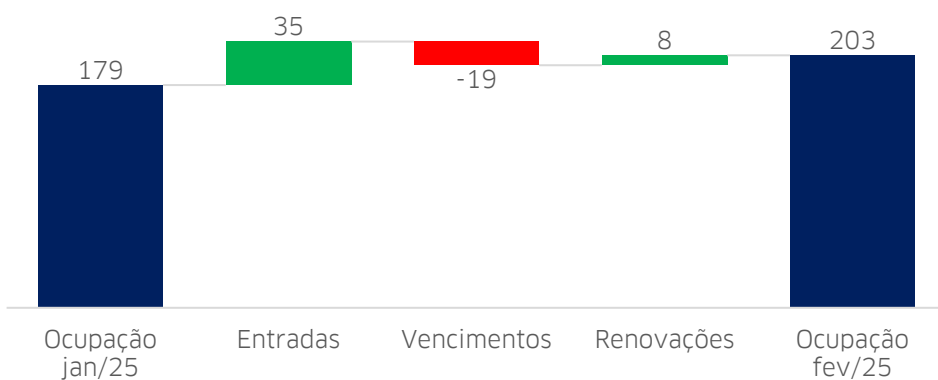




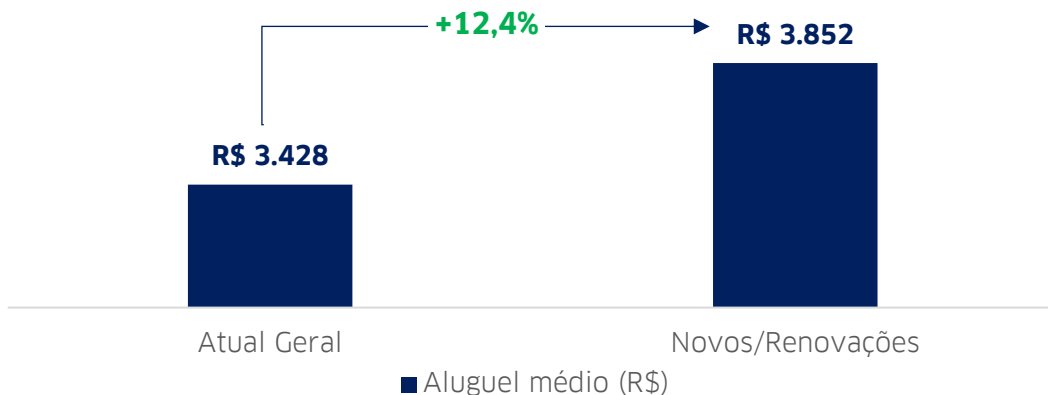
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

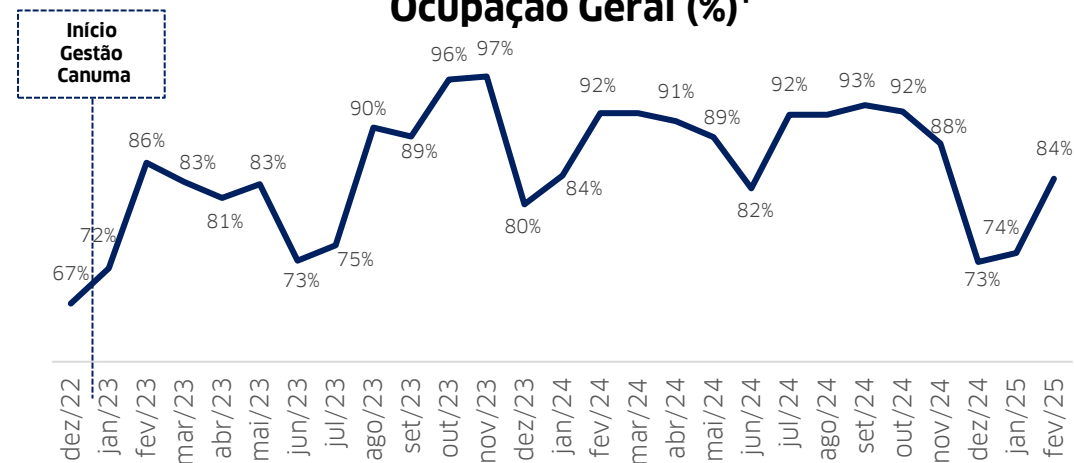
Movimentações no Mês¹



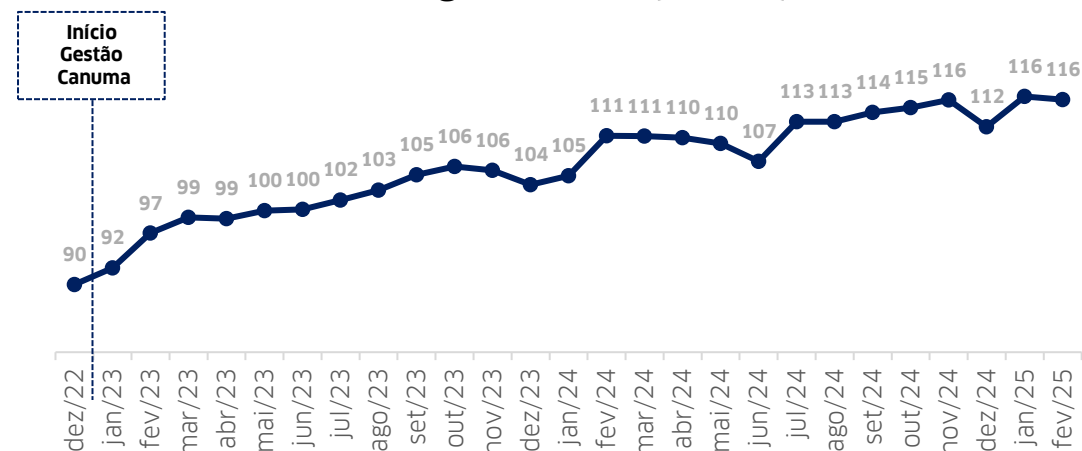
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²



Fonte: Canuma Capital 1 -Atualmente, 38 unidades estão sendo operadas no modelo short-stay. 2 - Os valores foram ajustados de maneira linear para suavizar o efeito de aluguéis pagos de maneira antecipada.



IMÓVEIS - SHOPPING JARDIM SUL

Em Jan/25, **as vendas registraram um crescimento de +6,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior.** Devido a descasamento no recebimento do aluguel de uma loja âncora em janeiro de 2024, o NOI² registrou uma queda de 7% na comparação anual. Desconsiderando esse impacto pontual, a redução do NOI foi de 2%.

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



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE JANEIRO/25

52,0

Vendas (100%)
R\$ milhões

6,0

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.055

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

140

NOI Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

1,4%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

3,1%

Vacância

5,2%

Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)

2,5%

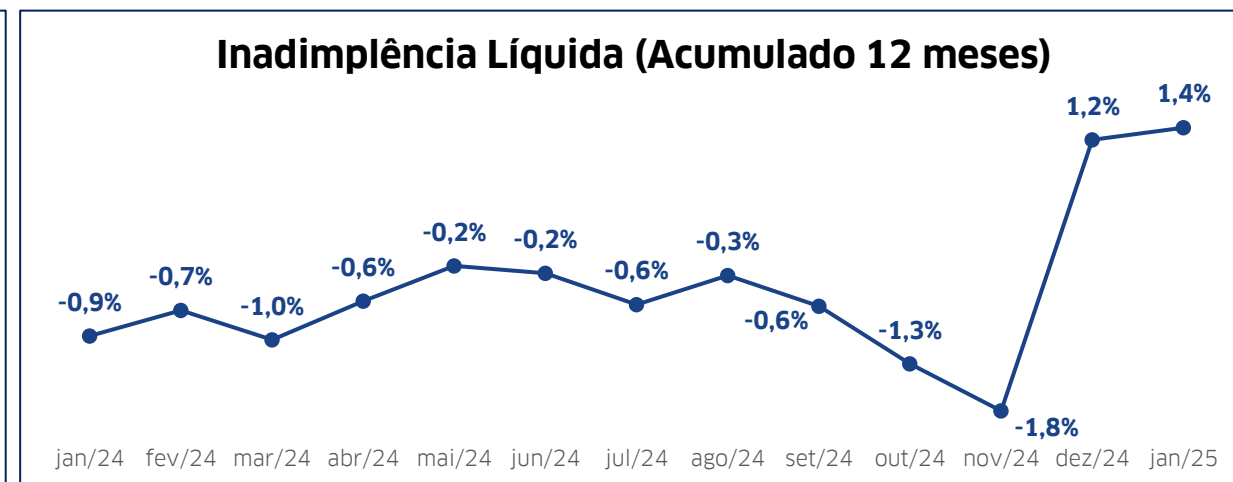
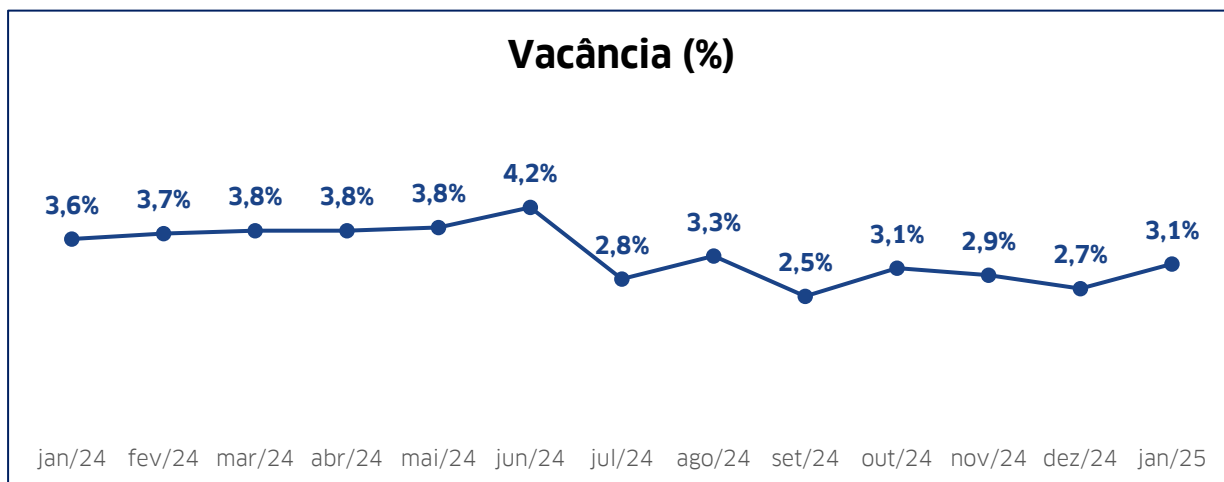
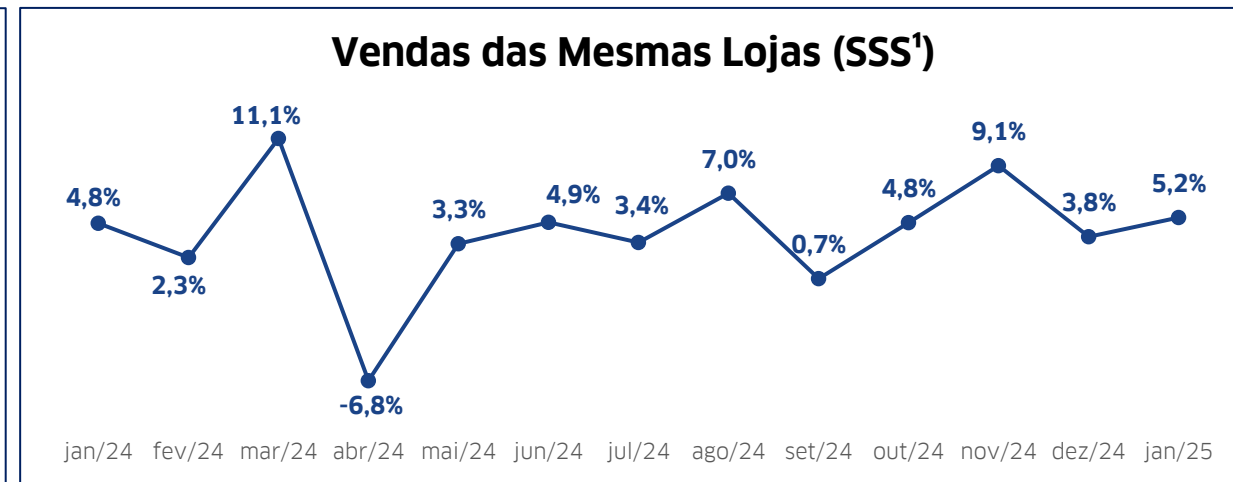
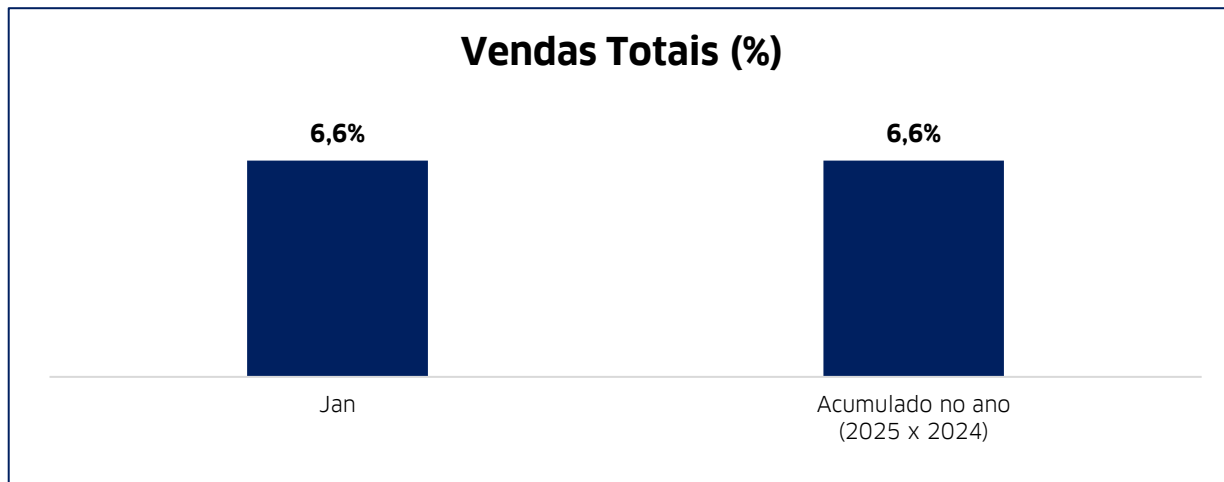
Fluxo de Veículos
(Jan/25 vs. Jan/24)

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



IMÓVEIS - SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais



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



IMÓVEIS

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP
ABL: 7.279 m²
Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)
Setor Imobiliário: Residencial
Estratégia: Renda e Ganho de Capital
Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. |
 Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício residencial com apartamentos 100% mobiliados inaugurado em 2018. Totalizando 243 unidades, o KASA opera majoritariamente para locação de média duração (prazo médio atual de 13-14 meses). Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar à poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

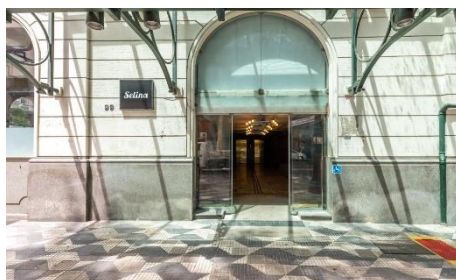
Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP
ABL Total: 28.413 m²
Lojas: 172
Setor Imobiliário: Shopping
Estratégia: Renda
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.

PERFIL DO PORTFÓLIO

16
#CRIs

R\$ 301
milhões

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

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

66% CDI
34% IPCA

Indexação
Carteira

2,9
Duration

54%
LTV³

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	55	3,4	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,73%	48	3,7	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	11,26%	43	3,8	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	34	1,7	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	30	2,2	46%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	4	2,7	55%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	23	3,4	76%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,42%	22	2,0	52%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	20	1,5	37%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,33%	13	2,6	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	8	1,9	58%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 28/02/2025 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 4 - Ao total será investido R\$ 25 milhões de forma trancheada.



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\$ 7,00	24,54%	23,19%	21,41%	20,06%
R\$ 7,25	23,01%	21,66%	19,36%	18,01%
R\$ 7,50	21,59%	20,24%	17,45%	16,10%
R\$ 7,75	20,26%	18,91%	15,66%	14,31%
R\$ 8,00	19,01%	17,66%	13,98%	12,63%
R\$ 8,25	17,84%	16,49%	12,41%	11,06%
R\$ 8,50	16,73%	15,38%	10,93%	9,58%
R\$ 8,75	15,69%	14,34%	9,53%	8,18%
R\$ 9,00	14,71%	13,36%	8,21%	6,86%
R\$ 9,25	13,78%	12,43%	6,96%	5,61%
R\$ 9,50	12,90%	11,55%	5,78%	4,43%
R\$ 9,75	12,06%	10,71%	4,66%	3,31%
R\$ 10,00	11,27%	9,92%	3,60%	2,25%
Valor Patrimonial (Cota)				
R\$ 10,16	10,78%	9,43%	2,93%	1,58%
R\$ 10,25	10,52%	9,17%	2,58%	1,23%
R\$ 10,50	9,80%	8,45%	1,62%	0,27%
R\$ 10,75	9,11%	7,76%	0,70%	-0,65%
R\$ 11,00	8,46%	7,11%	-0,18%	-1,53%
R\$ 11,25	7,83%	6,48%	-1,02%	-2,37%



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



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

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 245,7 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. A operação foi a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



Código Cetip: [23F2354249](#) / [23F2356215](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 8,00% a.a. / **Vencimento:** Jun/2033

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 245,7 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. A operação foi a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

FGR



Código Cetip: [23L1279637](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 9,50% a.a. / **Vencimento:** Dez/2033

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

- A FGR atua no ramo da incorporação há 37 anos, desenvolvendo condomínios horizontais de alto padrão para venda, principalmente na região Centro-Oeste. A empresa está em sustentável transformação, na década de 90 começou a operar condomínios horizontais de alto padrão e em 2020 passou a incorporar e oferecer casas prontas. Até o momento, foram lançados 40 empreendimentos, entregues e em construção.
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos recebíveis do projeto Jardins Marselha ii. Alienação Fiduciária das unidades vendidas iii. Alienação Fiduciária de 51% das ações da SPE do empreendimento alvo iv. Conta reserva de 6 PMTs até o TVO, e 3 PMTs após o TVO v. Aval dos sócios.



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: [23J2268206](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,15% a.a. / **Vencimento:** Dez/2028

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

- O Grupo Yoshii há 58 anos incorpora nas cidades de Londrina, Maringá, Curitiba e Campinas, sendo a 2ª maior incorporadora do Estado do Paraná e uma das 15 maiores do Brasil. A empresa é referência na construção de imóveis de alto padrão, já tendo construído 110 empreendimentos, distribuídos em 2 milhões/m². A alavancagem fortalece a posição do caixa, com a nova estrutura de capital será proporcionado maior suporte aos lançamentos já efetuados e aos projetos futuros.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária dos lotes de terrenos, com LTV Máximo de 60% ii. Aval dos sócios.

Econ



Código Cetip: [24E1394847](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Econ

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

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.



CRIs INVESTIDOS

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

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

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: [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.

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

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.

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.

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 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 / SLB ¹	✓
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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

RENDA GANHO CAPITAL

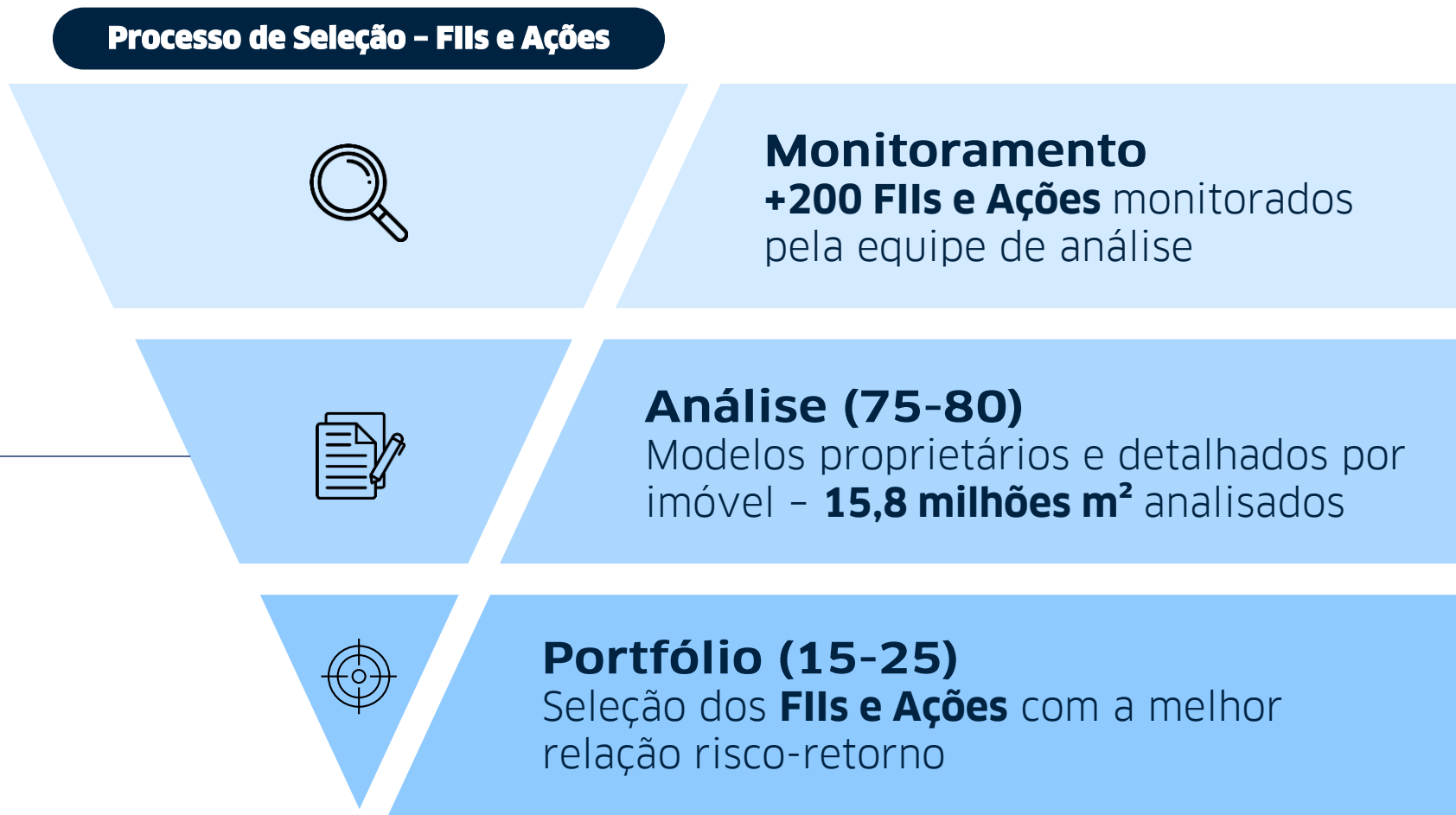


PROCESSO DE SELEÇÃO - FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

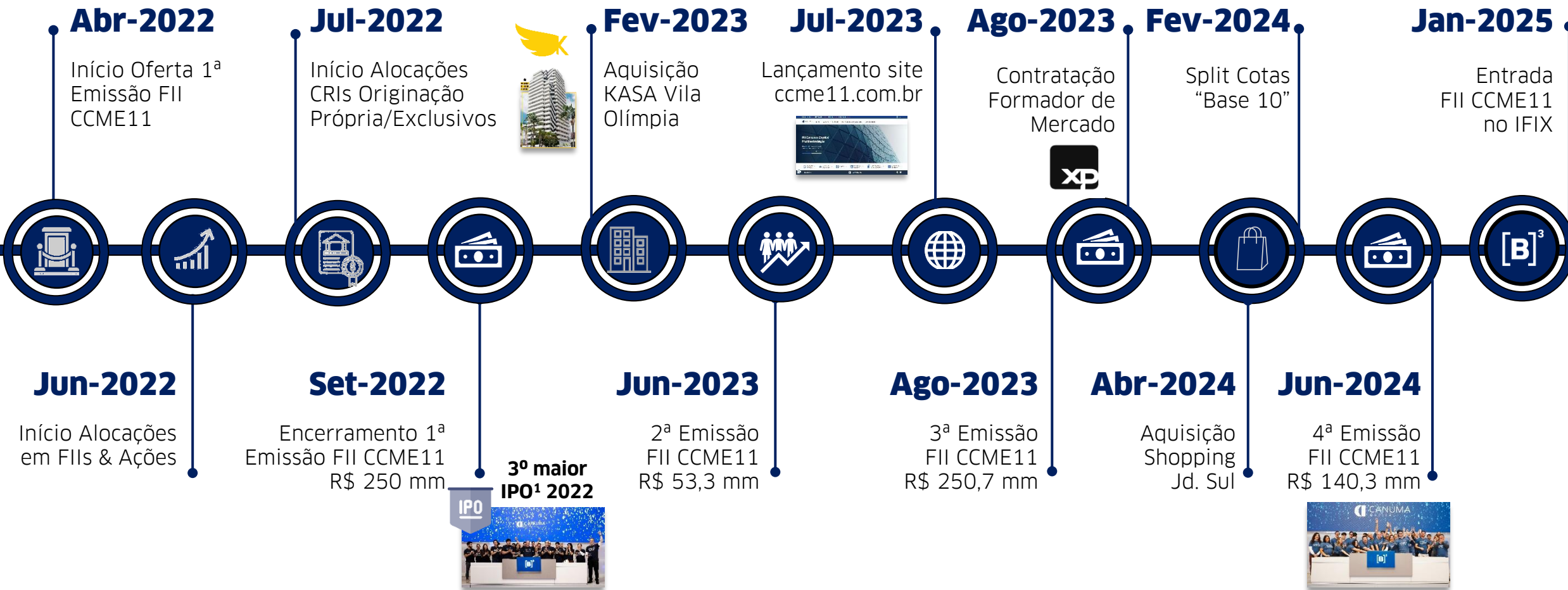
Varejo	468 Imóveis	R\$ 59 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m ²
Logística	206 Imóveis	R\$ 24 bi Valor Mercado	8,5 mi Área m ²
Escritório	113 Imóveis	R\$ 12 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.200 CRIs	R\$ 43 bi Valor Mercado	20 Fundos

Processo de Seleção - FIIs e Ações





LINHA DO TEMPO - DESTAQUES

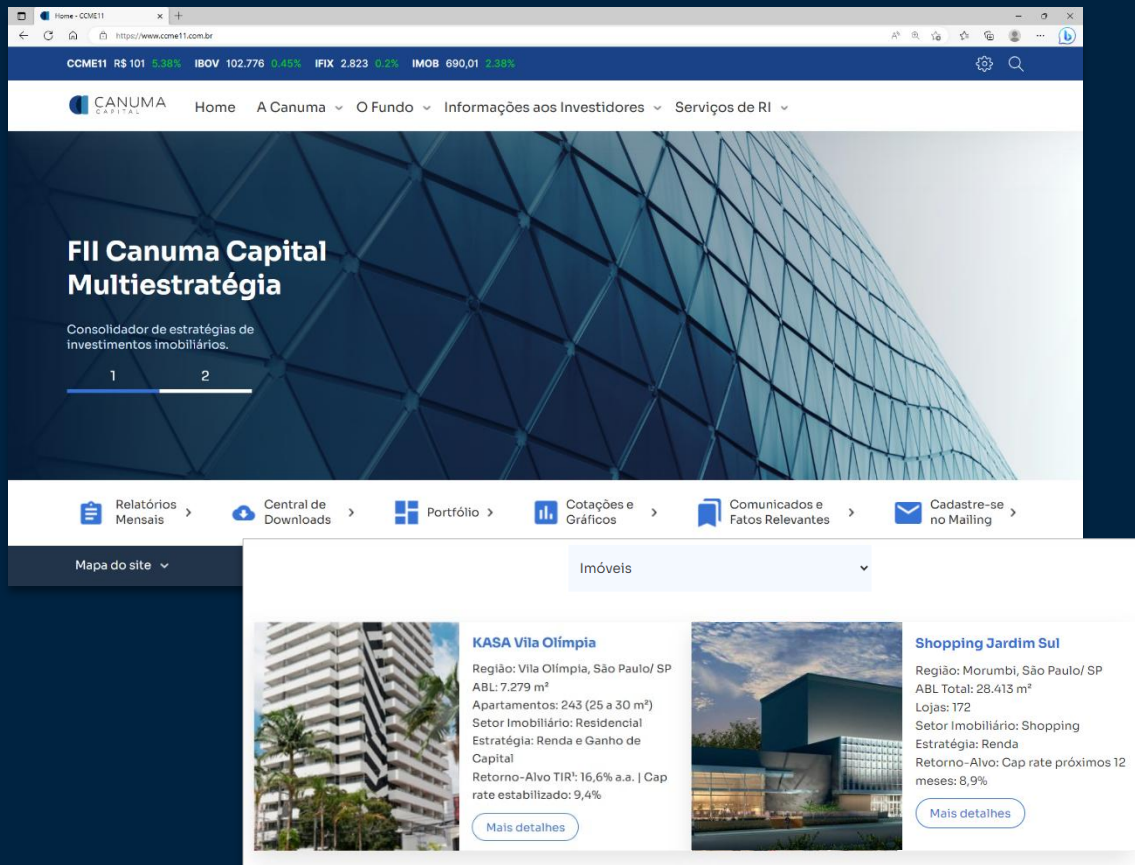


Fonte: Canuma Capital. 1 - IPO (Initial Public Offering) - Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) - Dez/22. Considerou-se as colocações de FII's listados na B3 em 2022.



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 Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live - Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live 60 Minutos

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 12/11/2024

[Assista a Entrevista](#)



Conversa c/ Gestor - EQI Research

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil - Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

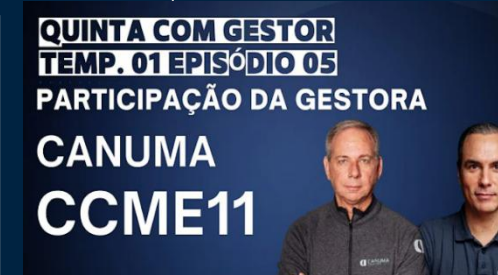
[Assista a Entrevista](#)



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 Podcast

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](#)



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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Você Com Dinheiro – BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

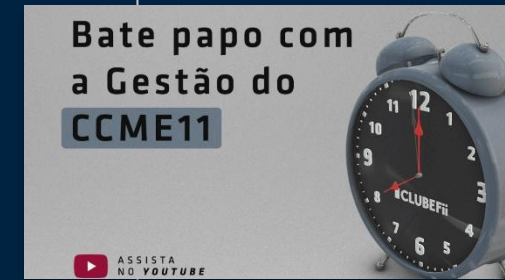
[Assista a Entrevista](#)



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](#)



Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



LIVE

FII FÁCIL ENTREVISTA:

Marcelo Vainstein
Canuma Capital

Felipe Vaz
Canuma Capital

Diogo Arantes
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 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



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



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



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



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



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



Jul/24 - **4ª Emissão FII CCME11 - B3**



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 - Notícias do setor imobiliário corporativo - #116**



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



Out/22 - **IPO FII CCME11 - B3**



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos