

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 2026



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

0,086

Div. Yield²

Últ. Anualizado

11,3%

Cota Mercado

R\$/Cota

9,13

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,52

P/VP

0,87

Patrimônio Líquido

R\$ mm

712,9

Valor Mercado

R\$ mm

619,0

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,36

Performance³

Retorno Total Desde IPO

42,1%

+6.2% vs. Demais Hedge Funds

+16.4% vs. IFIX

+4.0% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

83% do CDI ⁸

Portfólio Atual:

CRIs

58% PL

21
#Ativos

R\$ 413
milhões

CDI+ 2,5%
IPCA+ 9,7%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

50% CDI
50% IPCA
Indexação Carteira

54%
LTV⁵

2,7
Duration

Imóveis

27% PL

2
#Ativos

R\$ 190
milhões

12.804 m²
ABL

FII's & Ações

8% PL

8
#Ativos

R\$ 57
milhões

45,8%
Retorno Portfólio⁶
(+12,2% 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 – Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 09/09/2026, data base/anúncio dos proventos referentes a Ago/26) 3 - Período: 28/10/2022 a 31/08/2026, 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 FII's e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 31/08/2026). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 31/08/2026. 7 – Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 – Considerando CDI líquido de IR (alíquota de 15%)



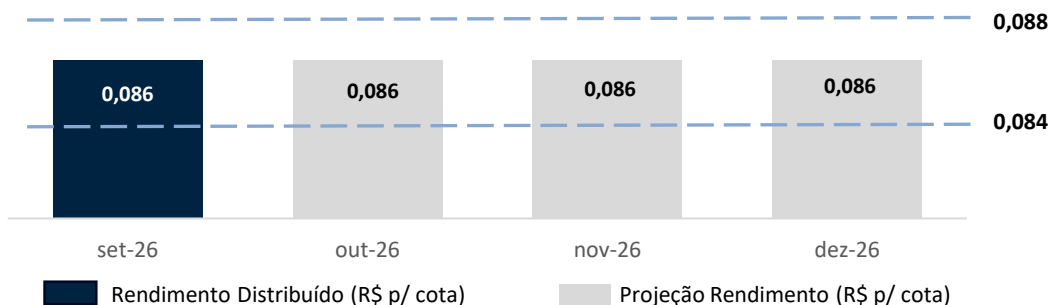
RESUMO DA GESTÃO

No dia 16/Set foram distribuídos R\$ 0,086 p/cota. O resultado do mês de Ago/26 foi R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 0,069 p/cota, impactado especialmente pelo menor IPCA (julho e agosto) nos CRIs atrelados à inflação. Com o intuito de seguir provendo previsibilidade aos investidores e mercado em geral, indicamos que **o guidance (estimativa) de rendimentos mensais a serem distribuídos entre os meses de outubro a dezembro/2026 fique entre R\$ 0,084 e R\$0,088 p/cota. Nosso cenário-base considera a manutenção da distribuição de R\$ 0,086 p/cota.** A estimativa é compatível com as receitas recorrentes esperadas nos próximos meses, sem depender de ganhos não-recorrentes. **Vale destacar que o fundo conta com uma reserva acumulada robusta não distribuída de R\$ 7,0 milhões (R\$ 0,10 p/cota).**

No portfólio de CRIs, alocamos R\$ 72,4 milhões em dois novos ativos para o portfólio: R\$ 57,6 milhões no CRI Mello Alves à taxa de IPCA + 10,25% a.a. (estruturado e originado pela Canuma) + R\$ 14,8 milhões no CRI TOPP11 e taxa de IPCA + 8,75% a.a. As operações foram adquiridas no mercado primário. Confira mais detalhes dos CRIs na aba superior “Destaque do Mês”. Até o final do mês de setembro, faremos o investimento em mais uma operação estruturada de forma exclusiva por nosso time de gestão (traremos mais detalhes no próximo relatório).

Em 10/Set, anunciamos que o FII Canuma Capital Renda Varejo (CCVA11), cujas cotas são detidas integralmente pelo CCME11, concluiu a venda da fração ideal de 10% do Shopping Jardim Sul pelo montante de R\$ 68,8 milhões (confira a íntegra do comunicado no [link](#)). A transação gera um impacto estimado no CCME11 de R\$ 2,7 milhões. Confira mais detalhes no bloco “Imóveis” da próxima página. Aproveitamos para reforçar que, ao longo do 4º trimestre de 2026, o veículo CCVA11 que detinha a participação direta no shopping será encerrado, sendo que os ativos (bens e direitos) deste serão consolidados no CCME11.

GUIDANCE DE RENDIMENTOS



As estimativas de distribuição indicadas acima foram baseadas nos rendimentos recorrentes dos ativos do Fundo e das reservas acumuladas. A projeção de distribuição de rendimentos não representa e nem deve ser considerada, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

RESULTADO DO MÊS

- Rendimento distribuído: R\$ 0,086/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,069/cota
- Resultados acumulados não distribuídos²: R\$ 0,10/cota

CARTEIRA

Carteira¹: 58% em CRIs, 27% em Imóveis, 8% em FIIs e 7% em Caixa (Títulos Públicos/LCI).

Fonte: Canuma Capital. 1 – Data-base: 31/08/2026 + alocação feita no CRI Mello Alves em Setembro/2026 2 – Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual + semestres anteriores.



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de CDI+ 2,5% a.a. e IPCA+ 9,7% a.a., considerando o valor patrimonial (VP) da cota. **Ao longo dos últimos 12 meses, investimos +R\$ 186 milhões em novas operações, que já tem contribuído positivamente no rendimento recorrente no portfólio do fundo. As alocações buscam operações que tenham um retorno ajustado ao risco atrativo, mantendo o foco na qualidade.** Reforçamos que a carteira de CRIs do CCME11, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao VP, equivaleria a retornos implícitos de CDI+ 9,0% a.a. e IPCA+ 13,1% a.a., já líquidas de taxas de gestão/adm. Confira a tabela de sensibilidade em relação aos diferentes preços de cota do CCME11 no mercado secundário e mais detalhes das operações do portfólio na aba “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Ago/26, o portfólio em FIIs era composto por 8 ativos. No acumulado desde o início das alocações (entre Jun/22 e Ago/26) a performance da carteira do CCME11 é +45,8% (+12.2 p.p. em relação ao IFIX de +33,5% no período).

No mês passado, não realizamos movimentações no portfólio. Estamos atentos a novas oportunidades de alocação dentro do portfólio, com o objetivo de seguir entregando retornos acima do IFIX, de forma consistente.

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

IMÓVEIS

O Kasa Vila Olímpia é um residencial de 243 apartamentos voltado à locação de média duração, próximo aos centros financeiros e ampla oferta de lazer, comércio e serviços. Como havíamos destacado no mês passado, o ativo tem no público de alunos do Insper a sua principal base de inquilinos e o início de semestre é um ciclo positivo para a ocupação. Em Ago/26, o indicador atingiu 79%, alta de 8 p.p. ante julho. O aluguel médio é de R\$ 114/m² (+27% desde o início da nossa gestão, em 2023) e o prazo médio dos contratos assinados no mês foi de 13,6 meses.

Em relação ao Shopping Jardim Sul, em 10/Set, foi concluída a venda da participação detida no ativo. O investimento gerou retorno total de +25,8% no período, superior aos +9,8% dos FIIs do segmento de shoppings¹ e os +9,7% do IFIX no mesmo período. A participação no shopping teve como objetivo a geração de renda e cumpriu seu papel dentro da estratégia do Fundo, reforçando o mandato multiestratégia do CCME11. No momento atual, entendemos que há outras oportunidades de alocação com melhor relação risco e retorno.

Considerando o desinvestimento, esse é o último relatório mensal em que traremos informações sobre o Shopping Jardim Sul. Em Jul/26 as vendas totais registraram variação de +1,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. A variação do NOI² foi -1% vs. Jul/25. No acumulado de 2026 (janeiro a julho), a variação foi de +10%. Como destaque comercial, foi inaugurada a loja Friga (Vestuário) – 60 m². A ocupação do shopping é de 98%.

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

1 – O retorno total dos FIIs do segmento de Shoppings equivale à variação da cota + rendimentos reinvestidos, no período entre 04/04/2024 e 10/09/2026. Considerou-se os fundos do segmento que faziam parte do IFIX na data de venda do Shopping Jardim Sul e que já existiam quando o ativo foi adquirido. O retorno foi ponderado pelo seu respectivo valor de mercado na data da venda. 2 – NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida.



CRI Mello Alves

Financiamento à aquisição de ativo residencial de alto padrão pronto nos Jardins, com garantia real, cessão fiduciária de recebíveis, fiança e aval do sócio.

- O edifício localizado no bairro dos Jardins, é um ativo pronto de alto padrão, inserido em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo.
 - O devedor da operação é o FII Mello Alves, que utilizou os recursos do CRI para a aquisição do imóvel. Adicionalmente, o FII realizará benfeitorias das unidades que serão voltadas para locação (ex. decoração, mobília).
-
- **Operação foi originada e com estruturação exclusiva da Canuma. Investimos R\$ 57,6 milhões no CRI.**

Estrutura da Operação:

Taxa: IPCA + 10,25% a.a.
Vencimento: Ago/31
Prazo: 5 anos

Garantias:

Alienação Fiduciária das cotas das SPEs e/ou matrículas do ativo, incluindo benfeitorias / Cessão Fiduciária dos Recebíveis / Fiança da holding Genial Investimentos e Aval do sócio majoritário / Fundo de Reserva de R\$ 5,0 MM / *Cash Sweep* nas vendas de unidades

Covenants:

LTV: Saldo Devedor / Valor dos Imóveis $\leq$ 70%
ICSD: 1,05x PMT a partir do 12º mês e 1,2x PMT a partir do 18º mês
Fundo de Reserva Mínimo de R\$ 5,0 MM





CRI TOPP11

Crédito lastreado em lajes corporativas na Faria Lima, com garantia real e cessão de recebíveis.

- Com início das atividades em 2024, o FII TOPP11 é um FII de lajes corporativas que detém 100% dos edifícios Metropolitan e Platinum, no bairro do Itaim Bibi (São Paulo), região da Av. Brigadeiro Faria Lima.
 - O portfólio soma cerca de 12,9 mil m² de área privativa, avaliados em R\$ 671 milhões, com ocupação de aproximadamente 98% e aluguel médio mensal de R\$ 315/m².
-
- Investimos R\$ 14,8 milhões na operação. O CRI foi adquirido em emissão primária.

Estrutura da Operação:

Taxa: IPCA + 8,75% a.a.
Vencimento: Ago/31
Prazo: 5 anos

Garantias:

Alienação Fiduciária de 100% dos Edifícios Metropolitan e Platinum /
Cessão Fiduciária dos Recebíveis de Locação dos Edifícios Metropolitan e Platinum /
Fundo de Reserva de 1 PMT

Covenants:

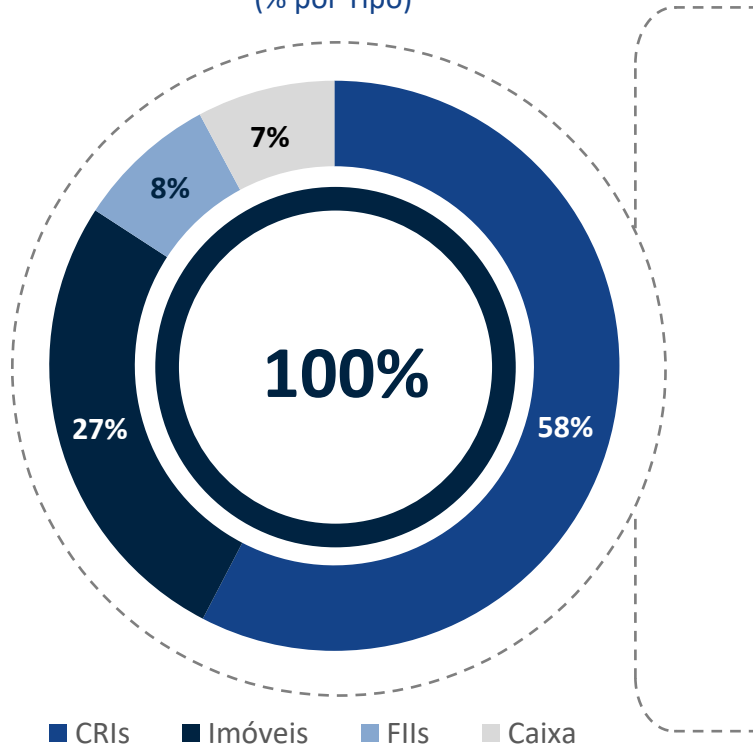
- LTV: Saldo Devedor / Valor dos Imóveis <= 50% (via laudo)
- ICSD: Resultado Distribuível / PMT > 1,20x





VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

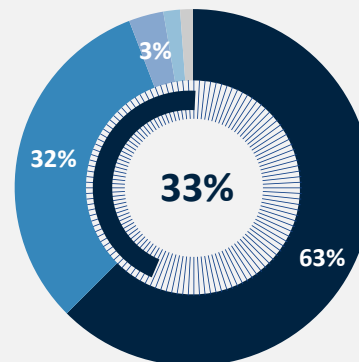
Portfólio Alocado¹
(% por Tipo)



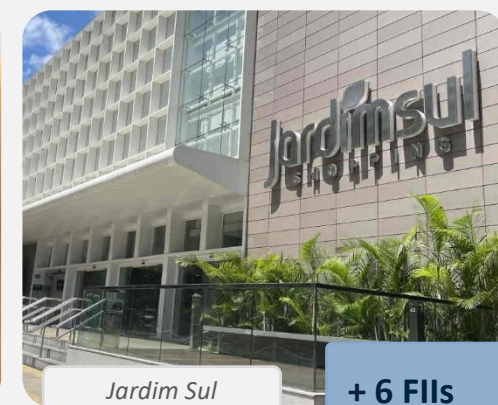
Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Híbrido
- Logístico



KASA V. Olímpia

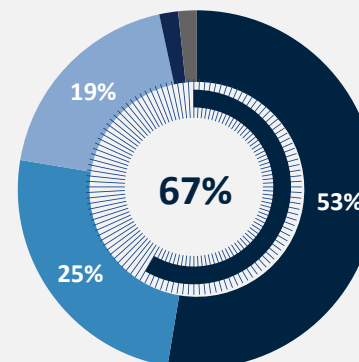


Jardim Sul

+ 6 FIIIs

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



CRI HGBS



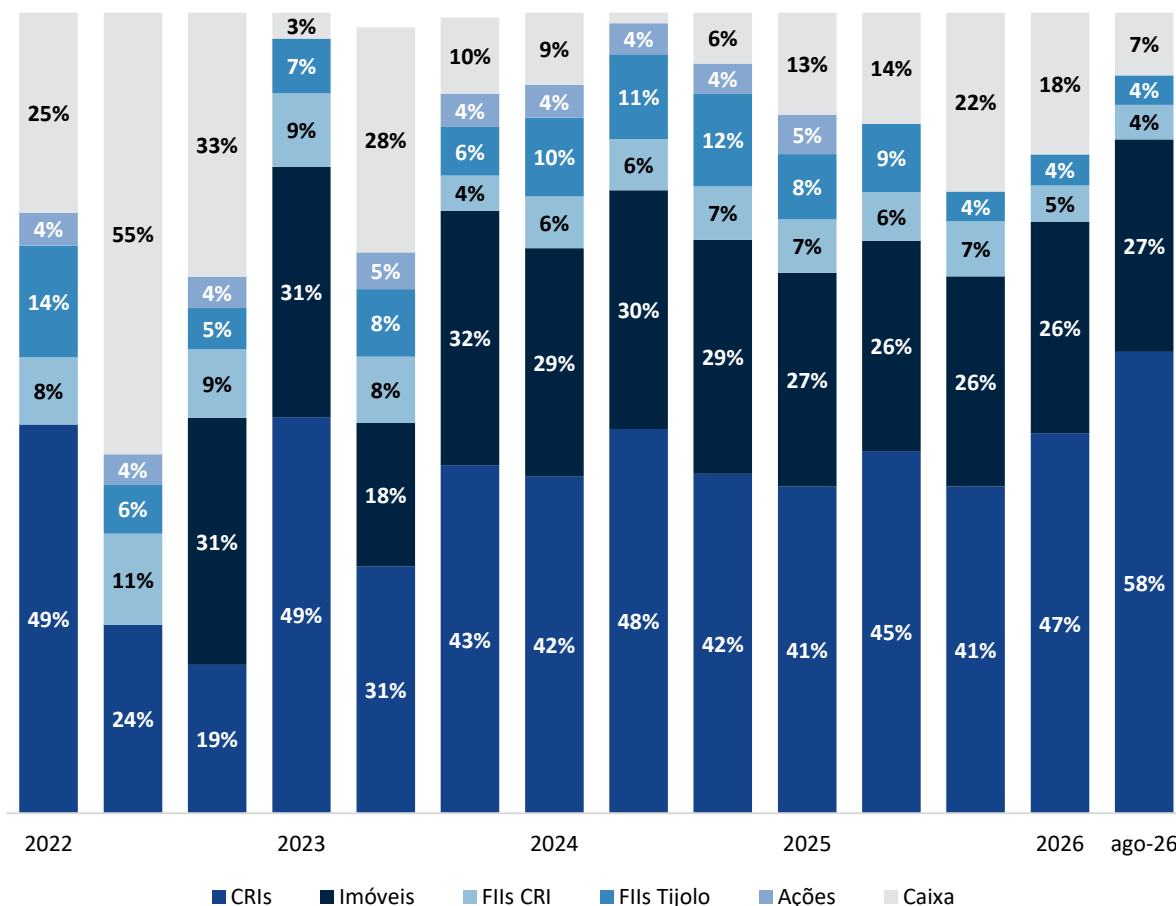
CRI Mello Alves

+ 16 CRIs
+ 2 FIIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



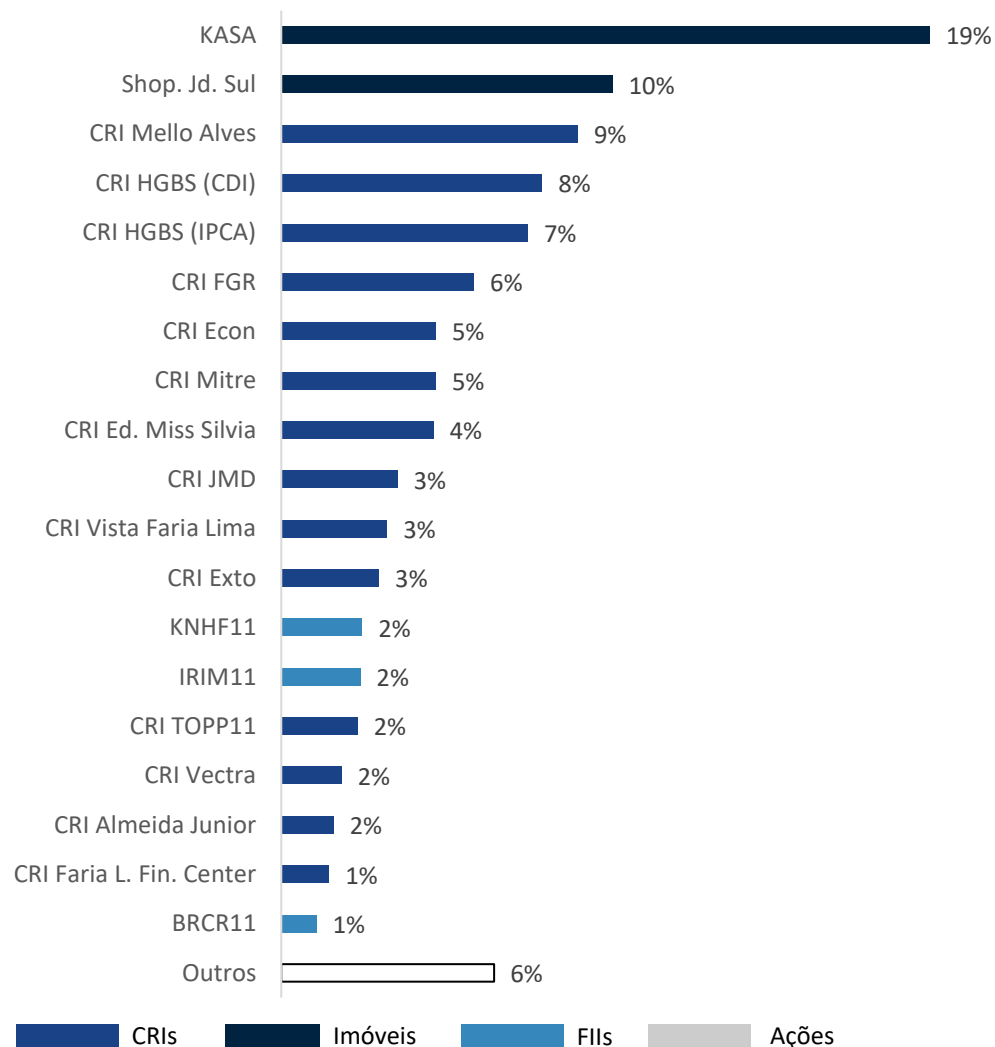
Últimas Alterações na Carteira

- Imóveis:** Em Set/26, concluímos a venda da participação no Shopping Jardim Sul por R\$ 68,8 milhões, com retorno de +25,8% no período. Na aba "Imóveis", confira mais detalhes dos indicadores operacionais dos imóveis.
- Crédito:** Em Ago e Set/26, alocamos R\$ 57,6 milhões no CRI Mello Alves à taxa de IPCA + 10,25% a.a. e outros R\$ 14,8 milhões no CRI TOPP11 e taxa de IPCA + 8,75% a.a.
- FIIs:** Não realizamos alterações na carteira no mês de Ago/26. O destaque de rentabilidade no mês foi: BRGR11 (+0,7%). Confira detalhes e resultados acumulados na aba superior "FIIs & Ações".
- Ações:** Em Nov/25, vendemos R\$ 29,5 milhões em IGTI11 e ALOS3, gerando um lucro de R\$ 2,4 milhões. Para mais detalhes e resultados acumulados, acesse a aba superior "FIIs & Ações".



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 2 ativos, totalizando R\$ 190 milhões e distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia e Shopping Jardim Sul.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 21 ativos totalizando R\$ 413 milhões, distribuídos em:

- 52% em Residencial (CRIs Mello Alves, FGR, Econ, Mitre, JMD, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 26% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Almeida Junior), 20% em Escritórios (CRIs Ed. Miss Silvia, Vista Faria Lima, Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e TOPP11) e 1% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 8 ativos totalizando R\$ 57 milhões, distribuídos em:

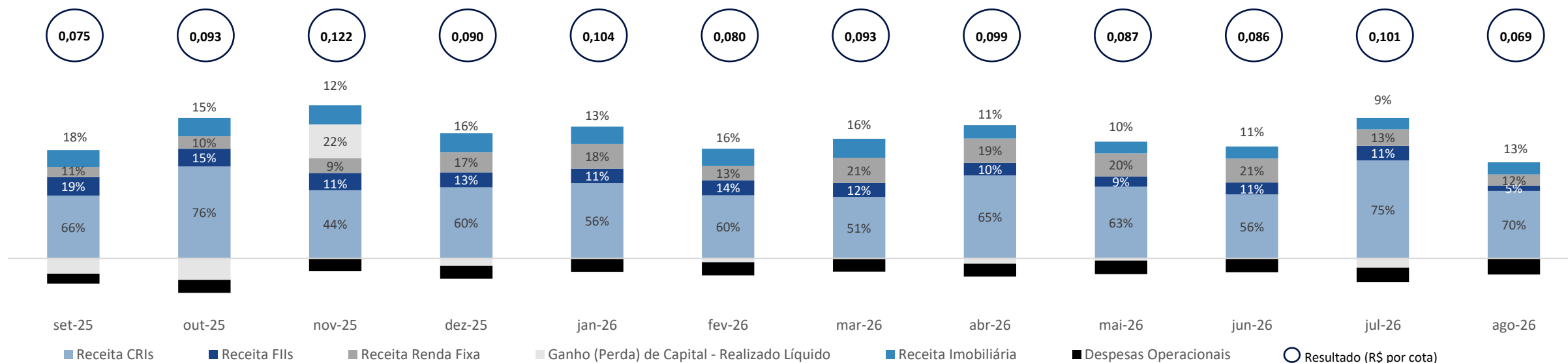
- 54% FOF/Hedge Funds (KNHF11 e IRIM11), 16% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 12% Escritórios (BRCR11), 7% Shopping (GZIT11), 6% Híbrido (TRXF11), 4% Logístico (GRUL11).



RESULTADO GERENCIAL – RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Ago/26, o resultado gerencial mensal foi de R\$ 0,069/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)¹: R\$ 0,10/cota



Rendimento Mensal

set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26
0,084	0,084	0,084	0,088	0,084	0,084	0,086	0,086	0,086	0,094	0,086	0,086

RESULTADO GERENCIAL – DETALHADO

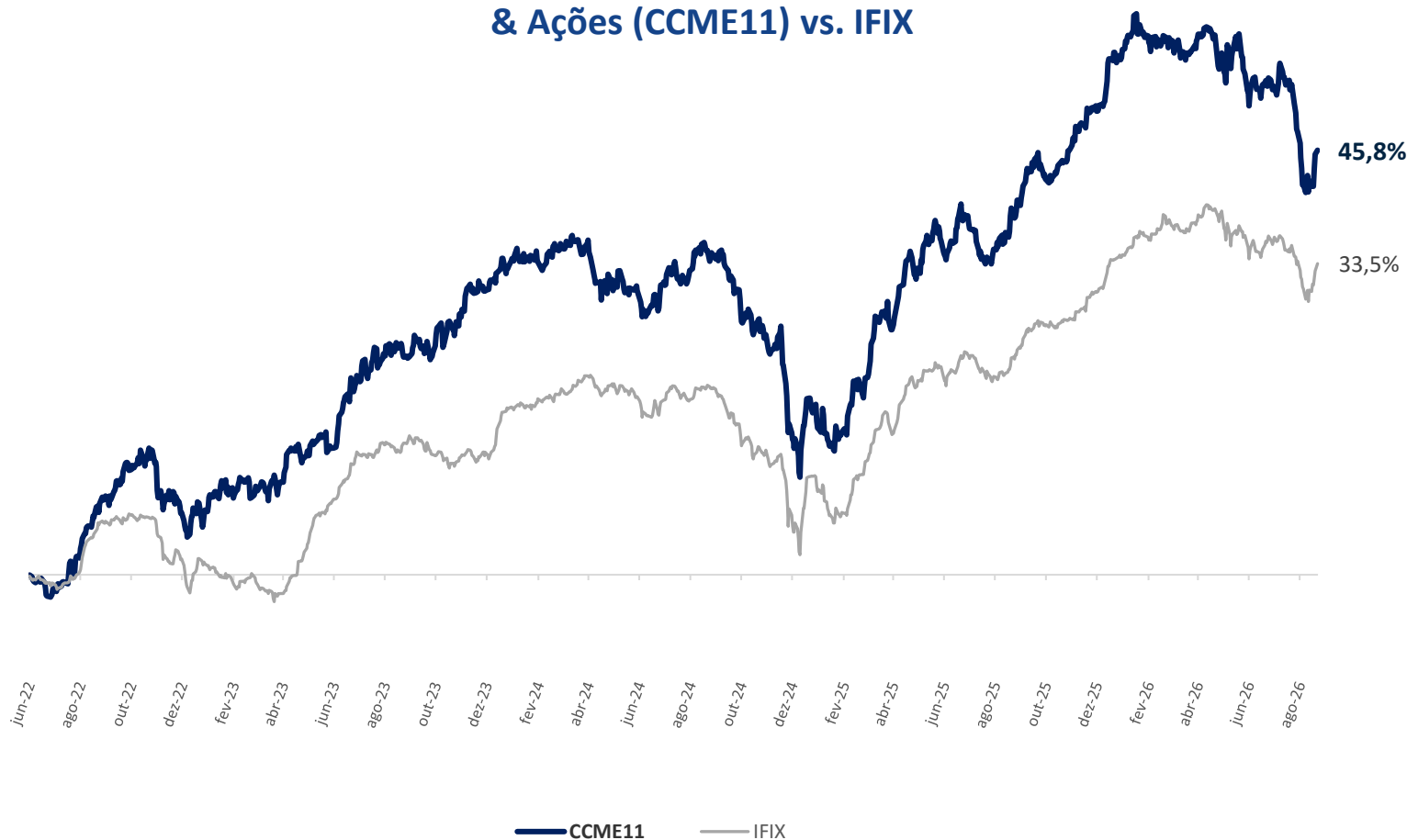
														Acumulado		
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	2026	12 Meses	Desde o início
RESULTADO																
Imóveis	856	990	1.071	1.120	1.112	1.005	1.012	1.108	790	687	707	670	397	6.375	10.668	35.884
CRI	3.711	3.665	5.368	3.982	4.150	4.385	3.690	3.593	4.839	4.185	3.728	5.718	3.939	34.078	51.244	144.056
FIIs	(98)	184	(8)	904	443	860	648	786	436	462	696	318	612	4.818	6.341	40.160
Ações	59	140	(86)	2.135	-	141	-	77	-	-	84	-	-	302	2.491	6.951
Renda Fixa	796	589	732	850	1.171	1.436	826	1.467	1.403	1.355	1.400	961	658	9.506	12.847	42.109
TOTAL RECEITAS	5.324	5.568	7.078	8.992	6.876	7.827	6.175	7.031	7.469	6.690	6.615	7.667	5.605	55.078	83.591	265.188
DESPESAS																
Taxa de Gestão & Administração	(701)	(710)	(706)	(697)	(708)	(734)	(733)	(716)	(716)	(732)	(811)	(814)	(806)	(6.062)	(8.883)	(29.849)
Outras Despesas	10	136	(42)	(46)	(38)	(47)	(27)	(30)	(40)	(57)	(0)	(36)	(131)	(367)	(356)	(2.531)
TOTAL DESPESAS	(691)	(574)	(748)	(742)	(746)	(781)	(760)	(746)	(756)	(788)	(811)	(850)	(937)	(6.429)	(9.239)	(32.380)
RESULTADO GERENCIAL	4.633	4.993	6.330	8.250	6.130	7.046	5.415	6.285	6.713	5.901	5.805	6.816	4.669	48.649	74.352	232.808
														Média mensal		
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,068	0,074	0,093	0,122	0,090	0,104	0,080	0,093	0,099	0,087	0,086	0,101	0,069	0,090	0,091	0,087
Valor Patrimonial (por cota)	10,41	10,49	10,44	10,50	10,58	10,62	10,60	10,63	10,62	10,68	10,58	10,57	10,52			

Fonte: Canuma Capital. Obs: 1 – No encerramento das emissões de cotas, são pagos aos cotistas participantes o rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI, no “Total Receitas” já está sendo considerado, para acompanhar os valores históricos, consultar a Planilha de Fundamentos. 2 – Nas receitas de Imóveis, considera-se os rendimentos do Ativo Shopping Jardim Sul, detido por meio do FII Canuma Capital Renda Varejo. 3 – Nas receitas de FIIs, Ações e CRIs, considera-se os rendimentos recebidos + ganho (perda) de capital realizados.



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES (8% do PL)

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



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 31/08/2026. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 6 meses (936), 12 meses (810), 24 meses (558) e 36 meses (306).

Desde o Início

45,8%

+12,2%
vs. IFIX

Ativos

8

Alocação

R\$ 57
mm

Estratégia

Tijolo Crédito

Consistência Portfólio vs. IFIX¹

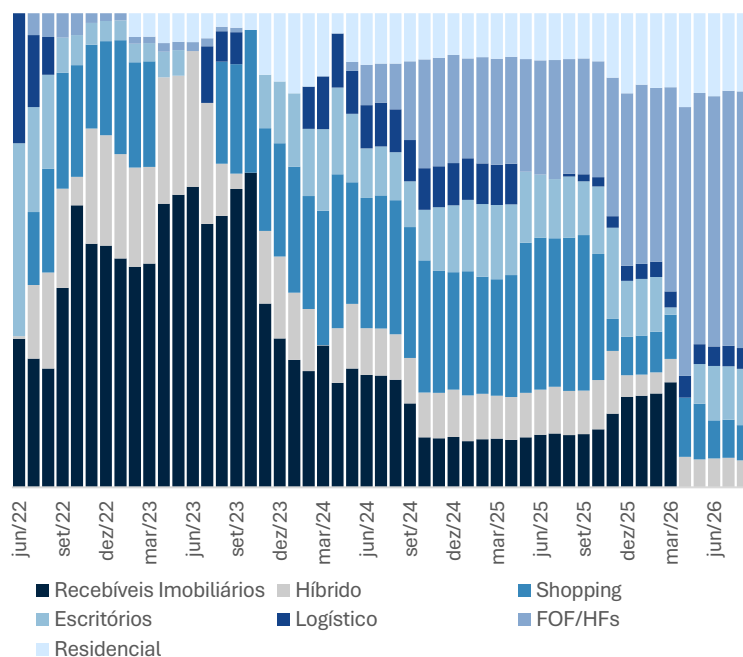
Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
36 meses	94%	+11,5%
24 meses	78%	+2,3%
12 meses	77%	+3,6%
6 meses	60%	+2,6%



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 54% FOF/Hedge Funds, 16% Residencial, 12% Escritórios, 7% Shopping, 6% Híbrido e 4% Logístico. Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

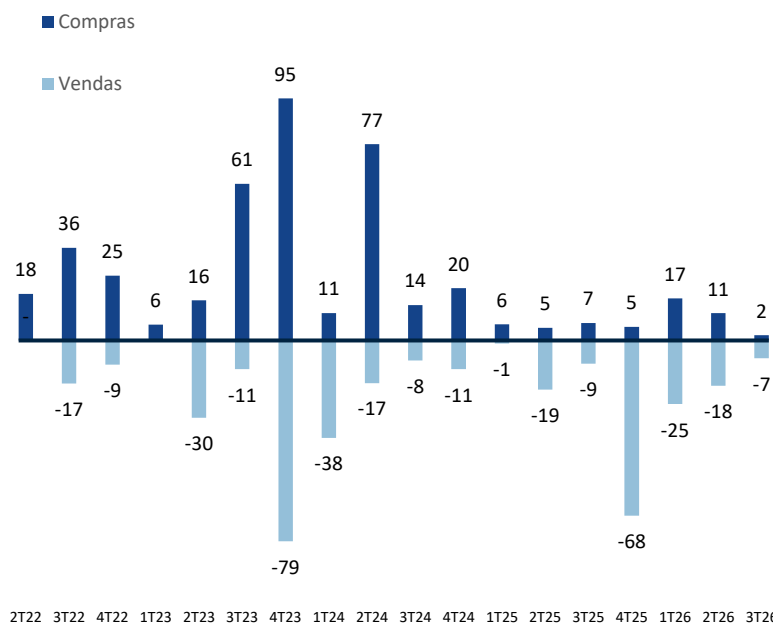
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 98 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 799 milhões**

Compras: **R\$ 432 milhões** / Vendas: **R\$ 367 milhões**

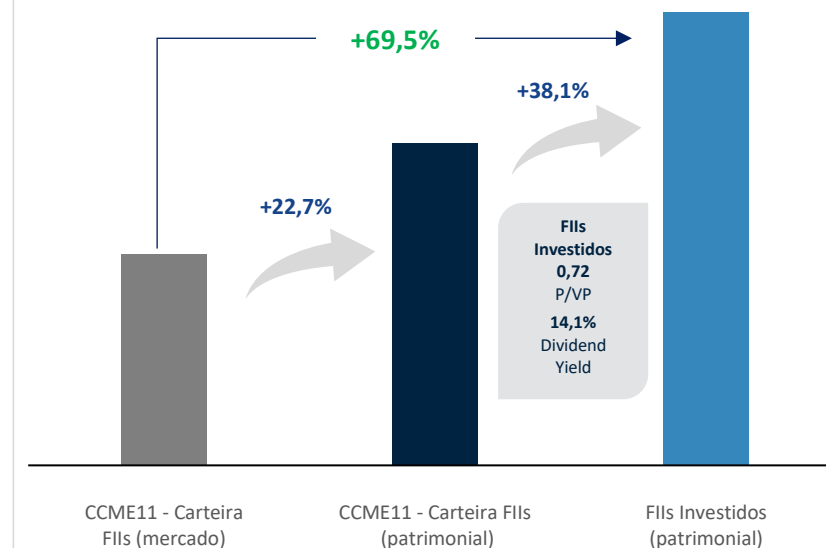
Giro da Carteira¹: **8,2x**

Movimentações - FIIs & Ações²



Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +22,7% 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 +38,1%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +69,5% na carteira de FIIs, devido ao chamado “duplo desconto”.

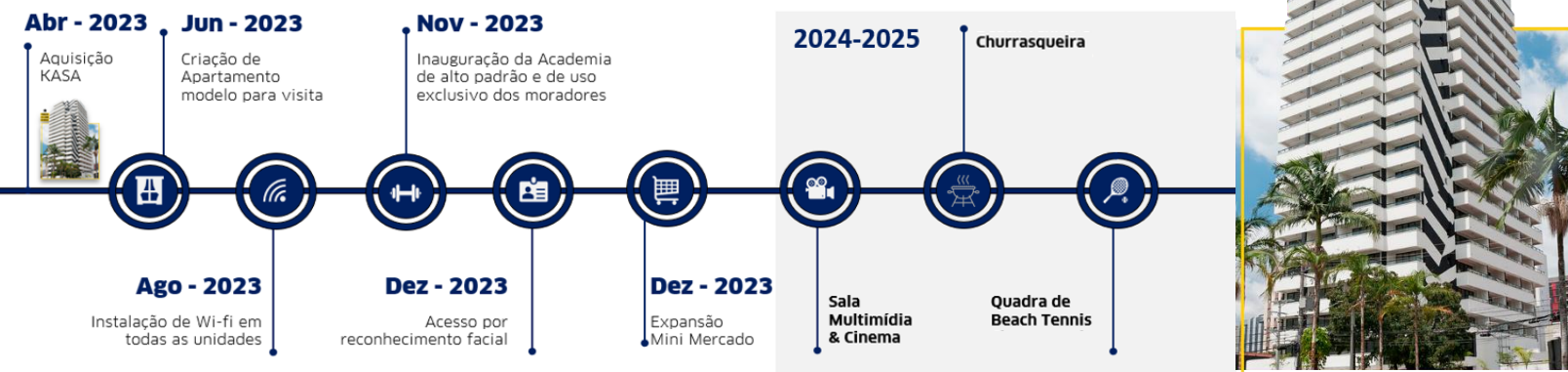
Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial³



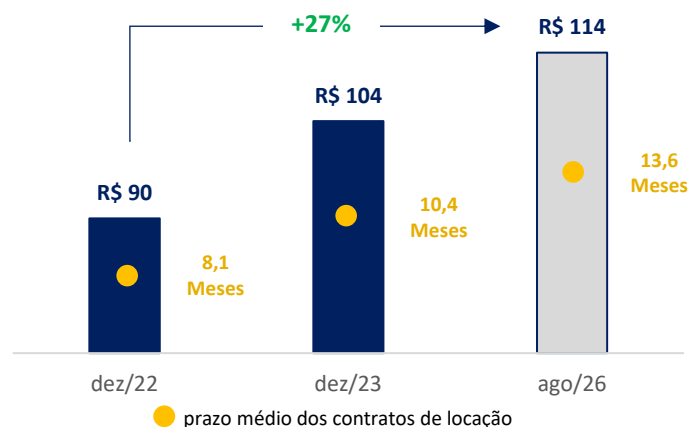


IMÓVEIS – KASA VILA OLÍMPIA (17% do PL)

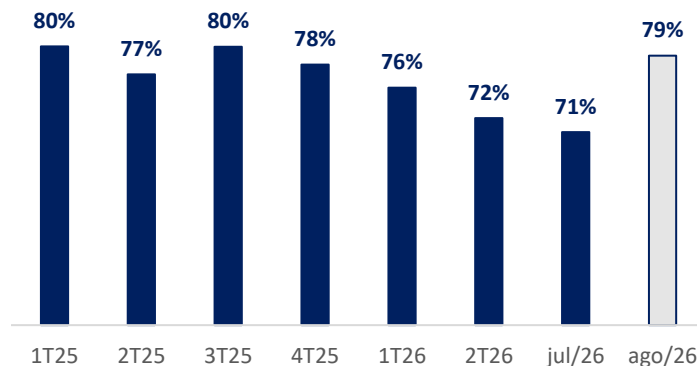
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%)

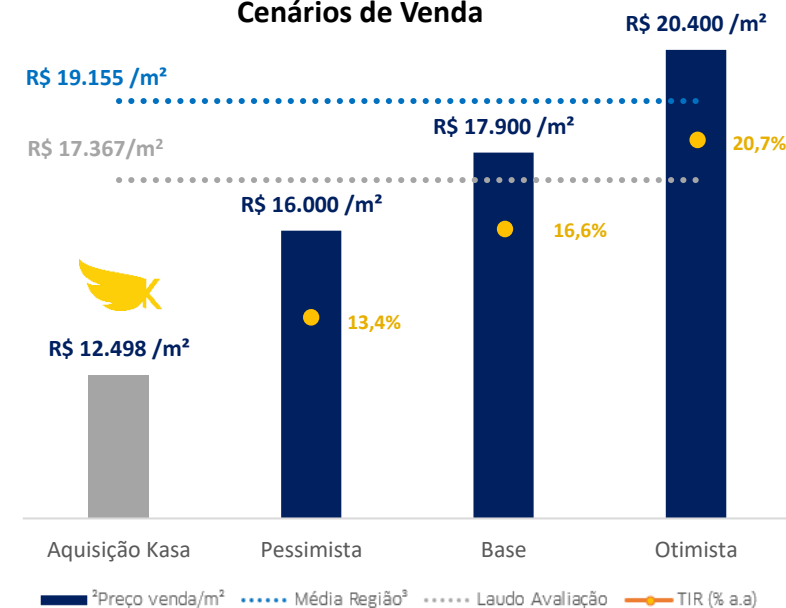


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação Data-base Dez/24.

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



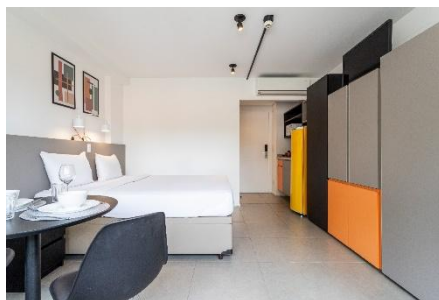
Quadra Beach Tennis



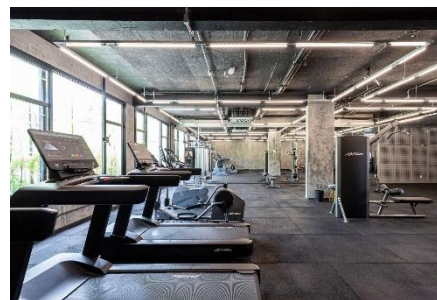
Churrasqueira



Sala Cinema/Multimídia



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



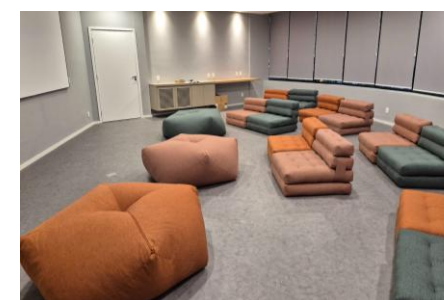
Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Sala Cinema/Multimídia

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo

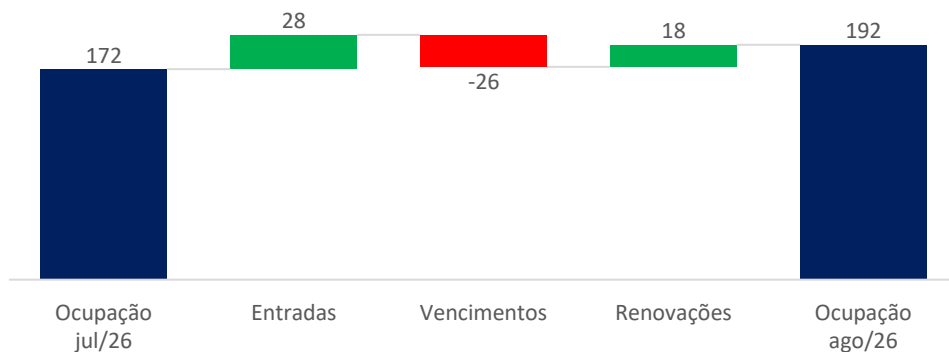




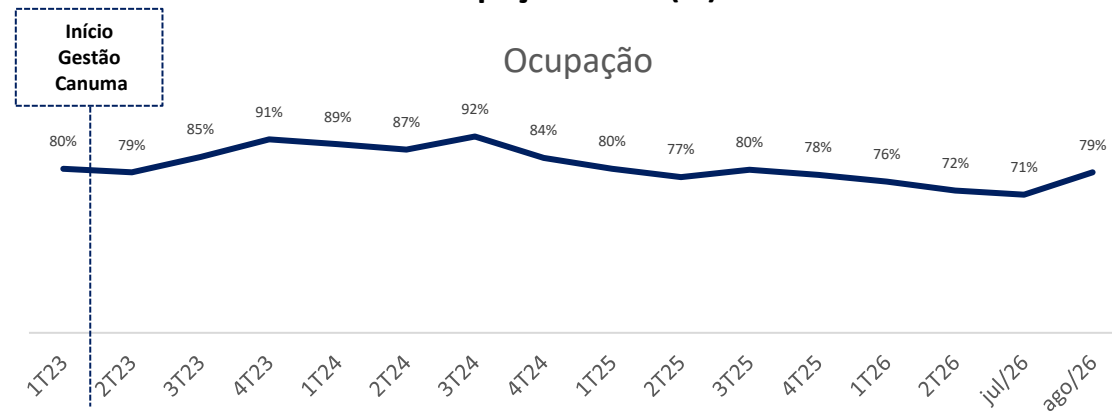
IMÓVEIS – KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

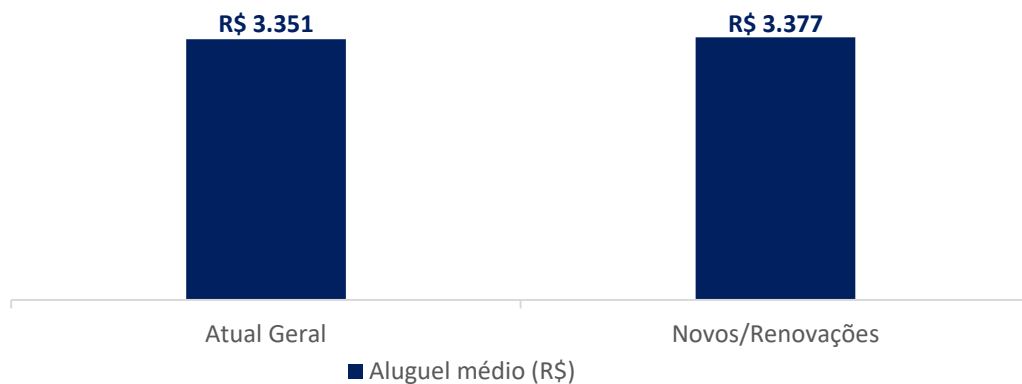
Movimentações no Mês¹



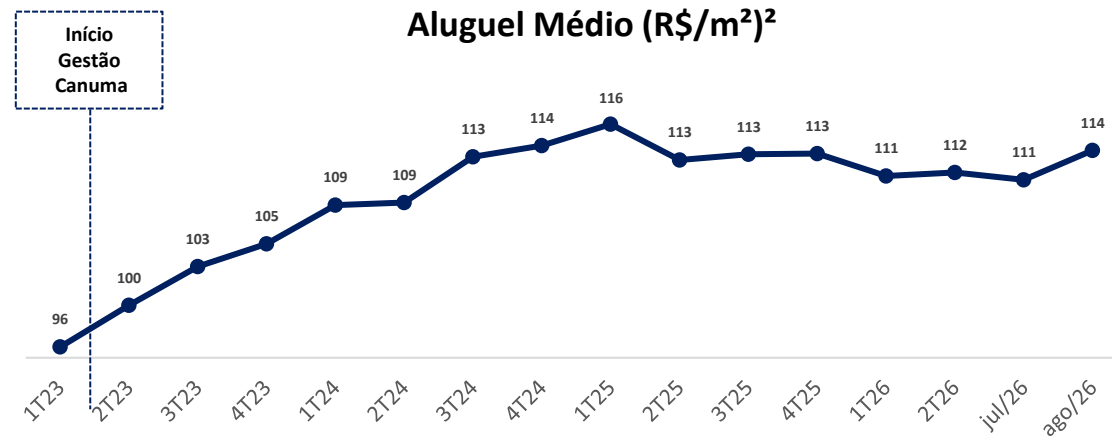
Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Aluguel Médio (R\$/m²)²





IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL (9% do PL)

Em Jul/26 as vendas totais registraram variação de +1,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. A variação do NOI² foi -1% vs. jul/25. **No acumulado de 2026 (janeiro a julho), a variação foi de +10%.**

Destaques comerciais: foi inaugurada a loja Friga (Vestuário) – 60 m².

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



1 – Mês-base Jul/26. 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.

INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE JULHO/26

55,5

Vendas (100%)
R\$ milhões

3,9

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.149

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

156

NOI Últimos 12 Meses -
(R\$/m²/mês)

1,6%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

2,0%

Vacância

1,6%

Vendas das Mesmas Lojas
(SSS³)

-6,7%

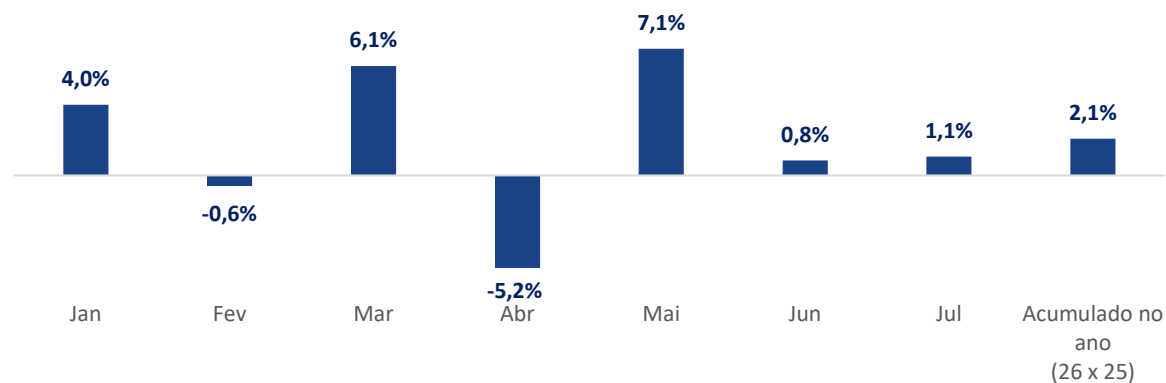
Fluxo de Veículos Pagantes
(Jul/26 vs. Jul/25)



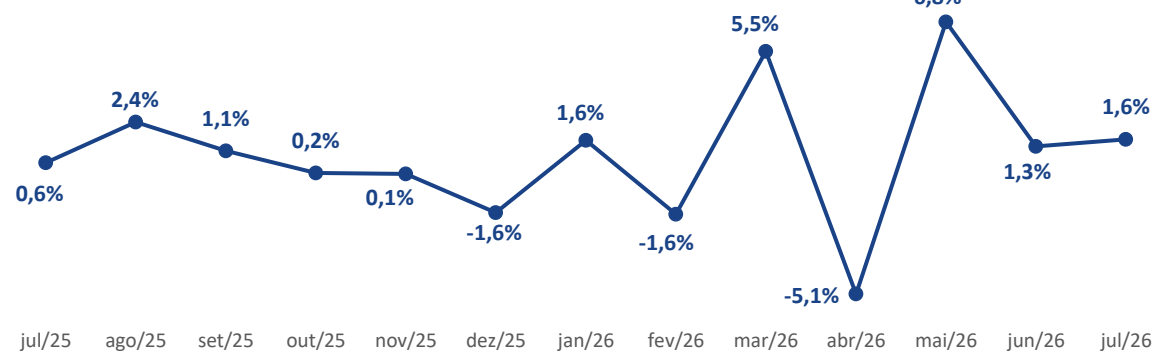
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

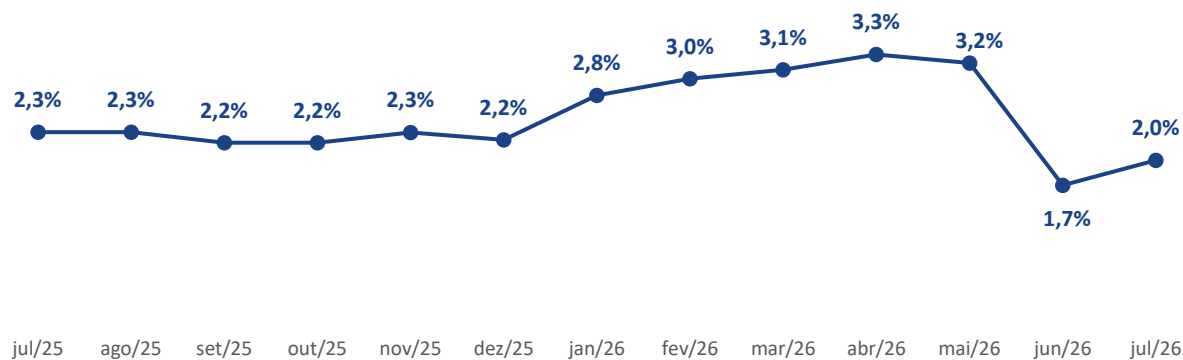
Variação Vendas Totais (%)



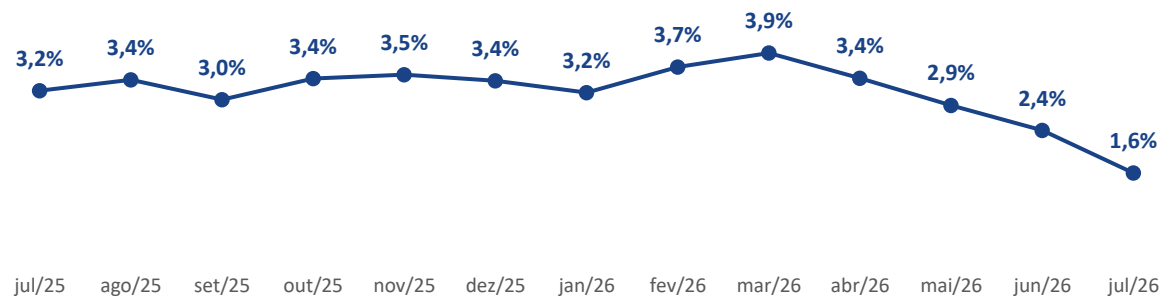
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



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 13-14 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, churrasqueira, sala de cinema, quadra beach tennis, 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

Administradora : Ancar Ivanhoe

- Localizado no coração do bairro do Morumbi em São Paulo, o Shopping é dominante na região, inaugurado há 30 anos. Voltado ao público A/B, região possui alta densidade residencial e empresarial, estando próximo de variados condomínios, colégios renomados e clubes. Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- O ativo conta com as principais marcas do varejo brasileiro e diversas operações de serviços aos clientes, como Pão de Açúcar, América, Madero, Fast Shop, Vivara, Fleury e Lojas Renner.
- A participação do CCME11 no ativo se dá de forma indireta, pela aquisição de 100% das cotas do FII Canuma Capital Renda Varejo, que detém a fração ideal de 10% do Shop. Jardim Sul. Vale ressaltar que, de forma voluntária, a Canuma Capital renunciou à 100% da taxa de gestão devida sob o montante investido pelo CCME11 no Fundo.

1 – TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Data aquisição Kasa Vila Olímpia (22/02/2023)



PORTFÓLIO CRIs (58% do PL)



Foco em operações **originadas, estruturadas e ancoradas** pela Canuma



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



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



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

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (% PL)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
MELLO ALVES	✓	IPCA	10,25%	10,25%	8,1%	58	3,6	70%	🏠
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	7,1%	51	2,8	49%	🛍️
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	8,64%	6,7%	48	3,1	49%	🛍️
BROOKFIELD	—	CDI	1,16%	0,90%	6,6%	47	0,5	44%	🏢
FGR	✓	IPCA	9,50%	10,04%	5,3%	37	3,2	39%	🏠
ECON	✓	CDI	3,66%	3,66%	4,2%	30	2,1	41%	🏠
MITRE	✓	CDI	3,30%	3,05%	4,2%	30	2,9	65%	🏠
JMD	✓	IPCA	10,38%	11,06%	3,2%	23	3,1	77%	🏠
VISTA FARIA LIMA	—	IPCA	9,48%	8,88%	2,9%	21	4,8	63%	🏢
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	2,7%	19	2,1	75%	🏠
TOPP11	—	IPCA	8,75%	8,83%	2,1%	15	4,1	34%	🏢
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	1,6%	12	0,6	39%	🏠
ALMEIDA JUNIOR	—	CDI	1,25%	0,79%	1,4%	10	3,3	60%	🛍️
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	0,8%	6	1,4	31%	🏢
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	0,6%	4	1,8	66%	🏠
SPL	✓	IPCA	10,00%	10,90%	0,5%	4	1,5	60%	🏠

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 31/08/2026 + alocação feita no CRI Mello Alves em Setembro/2026 1 – Operações detidas de forma exclusiva, com participação relevante e/ou ancoradas pelo CCME11 2 – Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 – Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias

PERFIL DO PORTFÓLIO

21
#CRIs

R\$ 413
milhões

CDI+ 2,5%
IPCA+ 9,7%

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

50% CDI
50% IPCA

Indexação
Carteira

2,7
Duration

54%
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\$ 7,50		22,28%	20,93%	23,35%	22,00%
R\$ 7,75		20,86%	19,51%	21,00%	19,65%
R\$ 8,00		19,54%	18,19%	18,80%	17,45%
R\$ 8,25		18,29%	16,94%	16,73%	15,38%
R\$ 8,50		17,12%	15,77%	14,78%	13,43%
R\$ 8,75		16,01%	14,66%	12,94%	11,59%
R\$ 9,00		14,97%	13,62%	11,21%	9,86%
R\$ 9,25		13,98%	12,63%	9,57%	8,22%
R\$ 9,50		13,04%	11,69%	8,01%	6,66%
R\$ 9,75		12,15%	10,80%	6,54%	5,19%
R\$ 10,00		11,31%	9,96%	5,14%	3,79%
R\$ 10,25		10,51%	9,16%	3,81%	2,46%
R\$ 10,50		9,74%	8,39%	2,54%	1,19%
Valor Patrimonial (Cota)	R\$ 10,52	9,70%	8,35%	2,46%	1,11%
R\$ 10,75		9,01%	7,66%	1,33%	-0,02%
R\$ 11,00		8,32%	6,97%	0,17%	-1,18%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (31/08/2026) 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

Mello Alves



Código Cetip: [26H5580217](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 10,25% a.a. / **Vencimento:** Ago/2031

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 12º mês¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FII Mello Alves

- O edifício localizado no bairro dos Jardins, é um ativo pronto de alto padrão, inserido em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo. O devedor da operação é o FII Mello Alves, que utilizou os recursos do CRI para a aquisição do imóvel. Adicionalmente, o FII realizará benfeitorias das unidades que serão voltadas para locação (ex. decoração, mobília).
- Garantias: i. Alienação fiduciária das cotas das SPEs e/ou matrículas do ativo, incluindo benfeitorias ii. Cessão fiduciária dos recebíveis iii. Fiança da holding Genial Investimentos e aval do sócio majoritário iv. Fundo de reserva de R\$ 5,0 milhões e *cash sweep* nas vendas de unidades.

HGBS (CDI)



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%.

HGBS (IPCA)



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%.

1. A operação possui um mecanismo de cash sweep. A venda das unidades 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 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.

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



CRIs INVESTIDOS

JK 1455



Código Cetip: [21L0694148](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

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.

Econ



Código Cetip: [26D5393866](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,66% a.a. / **Vencimento:** Mar/2030

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. Operação é lastreada no projeto Peak, localizado no bairro da Vila Olímpia, em São Paulo.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária da Matrícula do Projeto ii. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto iii. Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis iv. Aval da empresa (Holding) v. Fundo de reserva (3 PMTs).



CRIs INVESTIDOS

Mitre



Código Cetip: [25H3483471](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 3,30% a.a.¹ / **Vencimento:** Set/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 37º mês

Sector Imobiliário: Residencial

Devedor: Mitre

- Com mais de 50 anos de experiência, atua no mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Já entregou mais de 11.500 unidades, posicionando-se dentre os principais players na região. A companhia utilizará os recursos da transação para financiar a construção do projeto “Raízes L’avenir” localizado na Vila Prudente, São Paulo. O projeto possui 225 unidades residenciais.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto ii. / Alienação Fiduciária da Totalidade da Fração Ideal do Projeto iii. Alienação Fiduciária de Todas Unidades em Estoque iv. Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis v. Cessão Fiduciária dos Dividendos.

JMD



Código Cetip: [25K1934018](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Sector Imobiliário: Residencial

Devedor: JMD

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

Vista Faria Lima



Código Cetip: [25K3796700](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 9,47% a.a. / **Vencimento:** Nov/2032

Juros: Mensal

Amortização Principal: Vencimento, com *cash sweep* após 37º mês

Sector Imobiliário: Escritórios

Devedor: FII CVFL11

- Edifício corporativo entregue em 2015, em uma das principais regiões corporativas de São Paulo. A operação financiou a aquisição de 12 lajes do ativo, equivalentes a 70,5% do edifício e a 11,6 mil m² de área privativa, hoje com 83,4% de ocupação e aluguel médio de R\$ 261/m².
- Garantias: i. Alienação fiduciária de 100% dos 12 pavimentos detidos pelo Catuaí Vista FL FII; ii. Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis imobiliários desses pavimentos; iii. Fundo de reserva mínimo de R\$ 7,1 MM, iniciado em R\$ 10,6 MM.

1. Considera taxa “all-in”: spread da operação + comissão de estruturação + prêmio de compromisso de subscrição sobre o valor a ser integralizado, ainda não desembolsado, revertidos integralmente ao fundo.



CRIs INVESTIDOS

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

- Atuando há mais de 30 anos no segmento de desenvolvimento imobiliário residencial de médio-alto e alto padrão em bairros como Moema, Morumbi, Jardim Guedala, Cidade Jardim e Perdizes. A companhia utilizará os recursos da transação para fortalecer a posição de caixa e lançar novos projetos.

- Garantias: i. Alienação fiduciária das unidades do estoque pronto ii. Aval dos sócios controladores.

TOPP11



Código Cetip: [26H2954595](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 8,75% a.a. / **Vencimento:** Ago/2031

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: TOPP11

- Portfólio do TOPP11 composto pelos edifícios Metropolitan e Platinum, adquiridos do HGPO11 em 2024. Alavancagem de R\$ 226,8 milhões por meio de CRI lastreado em créditos imobiliários devidos pelo fundo, com 12,9 mil m² de área privativa localizados no Itaim Bibi, região da Faria Lima.

- Garantias: i. Alienação fiduciária dos edifícios Metropolitan e Platinum, com LTV de 33,8% ii. Cessão fiduciária dos recebíveis de locação dos imóveis iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros.

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

- Vectra, construtora e incorporadora sediada em Londrina, atua no norte do Estado do Paraná. Está entre as 40 maiores construtoras do país, sendo a 10ª maior da região sul e 5ª do Estado. Os recursos captados via alavancagem servirão de fortalecimento da posição do caixa e viabilizarão uma aceleração de lançamento de novos projetos.

- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos dividendos do empreendimento Wave e Wonder, calculados pelo agente de garantias (Monitori), representando um LTV de 35,5% na contratação ii. Obrigação de Alienação Fiduciária de todas as unidades em estoque que porventura não tenham sido vendidas após a quitação do Plano Empresário iii. Conta reserva de 3 PMTs iv. Aval dos sócios.



CRIs INVESTIDOS

Almeida Júnior



Código Cetip: [25L0158987](#)

Indexador: CDI+

Taxa: 1,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2031

Juros: Mensal

Amortização Principal: 4 anos de carência, com amortizações semestrais a partir de Dez/29

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: GC Part. e Nações Shop. Part.

- Fundada em 1980, a Almeida Júnior é a maior empresa de shopping centers do Sul do Brasil, com 71% de market share em Santa Catarina. O portfólio reúne seis shoppings dominantes, somando mais de 225 mil m² de ABL, com taxa de ocupação de 96,9% no 2T26.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de 72,48% do Norte Shopping; ii. Cessão fiduciária dos recebíveis do Norte Shopping (72,48%) e do Shopping Nações (67,25%), incluindo estacionamentos; iii. Fiança da Almeida Júnior Shopping Centers S.A.

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.

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No venciment¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

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

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



CRIs INVESTIDOS

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.



FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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



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

RENDA

GANHO CAPITAL



PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

Varejo	513 Imóveis	R\$ 78 bi Valor Mercado	5,9 mi Área m ²
Logística	223 Imóveis	R\$ 29 bi Valor Mercado	9,2 mi Área m ²
Escritório	91 Imóveis	R\$ 14 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.500 CRIs	R\$ 48 bi Valor Mercado	23 Fundos

Processo de Seleção – FIIs e Ações



Monitoramento
+200 FIIs e Ações monitorados pela
equipe de análise



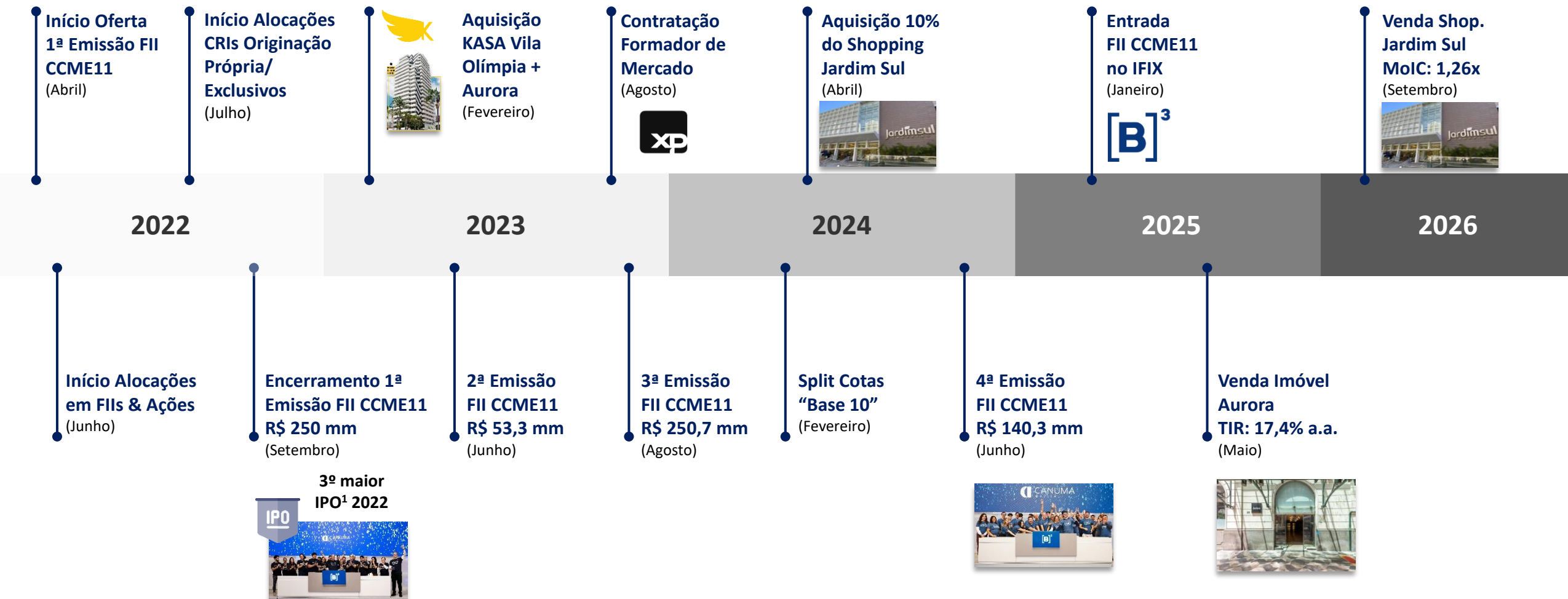
Análise (75-80)
Modelos proprietários e detalhados por imóvel
+17 milhões m² analisados



Portfólio (10-20)
Seleção dos **FIIs e Ações** com a melhor relação
risco-retorno



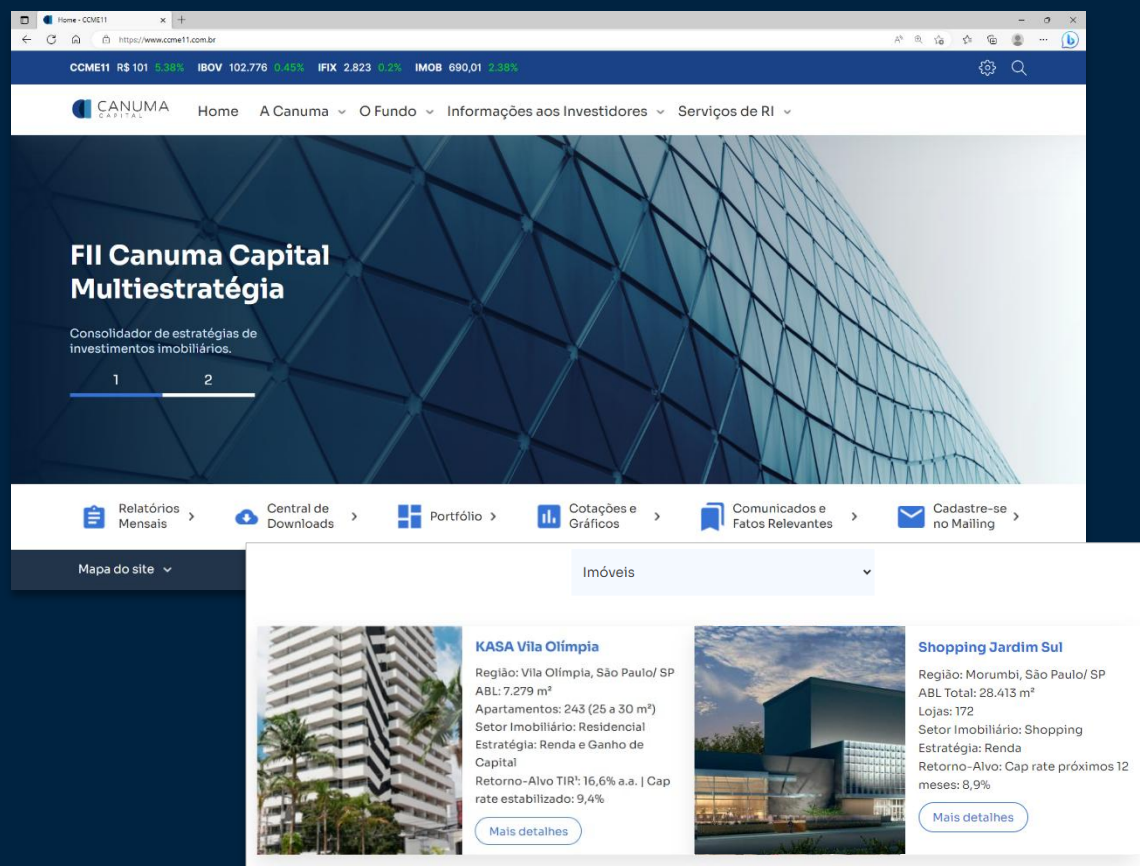
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





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

Data de Início

13/04/2022

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: 18/02/2026

[Assista a Entrevista](#)



DI Entrevista - Kiko Hirano

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Tijolo por Tijolo - Ágora

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 21/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



REIS dos FIIs – Tiago Reis

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 17/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 06/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Liga de FIIs - Infomoney

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 02/07/2025

[Assista a Entrevista](#)



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live – Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



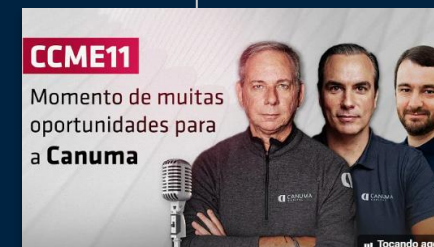
Live 60 Minutos

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](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

FII Fácil – Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)

Os Economistas - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

[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](#)

FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)

Empiricus Podcast

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



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](#)

Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

INVESTIR – Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

Você Com Dinheiro – BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

Fórum FIIs – 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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



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](#)

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](#)

FII Fácil – Diogo Arantes

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS

	Set/26 – <u>CCME11 vê carteira de CRIs render até IPCA + 15,8% com desconto da cota</u>		Ago/26 – <u>#CCME11 – DE OLHO!</u>		Fev/26 – <u>#ccme11 - Equilíbrio entre geração de renda e valor</u>
	Set/26 – <u>CCME11 anuncia dividendos para setembro; yield chega em 1%</u>		Jun/26 – <u>VALE A PENA CCME11 PARA APOSENTADORIA? A VERDADE SOBRE ESSE FII MULTIESTRATÉGIA COM DESCONTO DE 19%</u>		Jan/26 – <u>CCME11 - UMA ÓTIMA OPÇÃO PARA HEDGE FUND</u>
	Jun/26 – <u>CCME11 Vale a pena? Confira a análise e tire a conclusão</u>		Jun/26 – <u>#CCME11 - FOF DA CANUMA!</u>		Dez/25 – <u>CCME11 RELATÓRIO DE NOVEMBRO</u>
	Ago/26 – <u>CCME11: fundo vem aumentando seus rendimentos!</u>		Abr/26 – <u>A tese da Canuma Capital para o crédito imobiliário nos Estados Unidos</u>		Set/25 – <u>CCME11 - Conhecendo o Imóvel do fundo.</u>
	Ago/26 – <u>CCME11, O melhor FII multiestratégia do mercado?</u>		Mar/26 – <u>Os 5 FIIs Base 10 Mais Baratos Para Receber Dividendos Todo Mês</u>		Jul/25 - <u>CCME11 É uma boa opção de hedge fund BASE 10?</u>
	Ago/26 – <u>CCME11 - VAI VENDER O SHOPPING JARDIM SUL PRO PMLL</u>		Mar/26 – <u>Meu novo queridinho CCME11</u>		Jul/25 – <u>O que pesa na escolha entre ações ou FIIs de shoppings? Canuma detalha sua visão</u>
	Ago/26 - <u>CCME11 tem resultado de R\$ 6,8 milhões; FII aposta em novas oportunidades de crédito</u>		Mar/26 - <u>Como começar a investir com R\$ 50: A Carteira de FIIs atualizada para 2026</u>		Jul/25 – <u>FIIs ainda podem subir em 2025? Gestor da Canuma aponta gatilhos para novas altas</u>



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



Jul/25 – [Stella Mourão FII's: CCME11](#)



Jun/25 – [#ccme11 - Hedge Fund completo e rodando perfeitamente](#)



Jun/25 – [Qual é o melhor FII base 10 para diversificar uma carteira?](#)



Jun/25 – [CCME11 – Analisando o fundo pela primeira vez](#)



Mai/25 – [CCME11 - Um dos destaques da carteira progressiva do Clube FII](#)



Mai/25 – [CCME11 vende imóvel no centro de São Paulo com lucro de 35,8%](#)



Mai/25 – [Fundo imobiliário vende imóvel por R\\$ 18,5 milhões; entenda o impacto para os cotistas](#)



Mai/25 – [#ccme11 - Estudo completo sobre a carteira de ativos](#)



Jan/25 – [B3 acrescenta seis fundos imobiliários do IFIX, o principal índice de FII's do Brasil](#)



Dez/24 – [Como Montar uma Carteira de Fundos Imobiliários \(FIIs\) Investindo Apenas R\\$ 50](#)



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's: 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 FII's: 8 Melhores Gestoras de FIIs de 2024](#)



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



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



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



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



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



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



Mar/24 – FII's Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FII's



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



Mar/24 – HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



Out/22 – IPO FII CCME11 - B3



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



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



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

