

# FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 2023



Acesse o Vídeo  
do Produto



**CCME11**  
B3 LISTED

# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

### Dividendo<sup>2</sup>

R\$/Cota

**0,90**

### Preço de Fechamento<sup>1</sup>

R\$/Cota

**108,50**

### Dividend Yield<sup>1</sup>

Anualizado

**10,0%**

### Valor Patrimonial

R\$/Cota

**101,44**

### Patrimônio Líquido

R\$

**555.161.052,45**

### Preço/Valor Patrimonial

Cota

**1,07**

Código de Negociação  
**CCME11**

Número de Cotas  
**5.472.579**

CNPJ do Fundo  
**43.010.844/0001-26**

Gestor  
**Canuma Capital**

Administrador  
**BTG Pactual**

Taxa de Administração  
**0,15% a.a. sobre PL**

Taxa de Gestão  
**1,25% a.a. sobre PL**

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



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

---

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

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

---

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

ATIVOS DIRETOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

|                     |   |                                                                                                                |
|---------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FIIs LISTADOS       | ✓ | • FIIs listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos                                            |
| FIIs NÃO LISTADOS   | ✓ | • Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital                              |
| EMPRESAS LISTADAS   | ✓ | • Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos             |
| CRÉDITO ESTRUTURADO | ✓ | • Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento                     |
| ATIVOS CORE         | ✓ | • Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha² / baixa vacância / dividendos atrativos |
| ATIVOS CORE-PLUS    | ✓ | • Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital              |
| ATIVOS VALUE-ADDED  | ✓ | • Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital            |
| BTS / SLB¹          | ✓ | • Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha²                                        |
| DESENVOLVIMENTO     | ✓ | • Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação           |

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

# VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

|                                    | Exemplos de Estratégias                                                                                                                                                                                                                            | Retorno Total-Alvo Atual (TIR <sup>1</sup> ) | Exposição Alvo | Mix Retorno da Estratégia                                                             |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos Diretos</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit, Built-to-lease, Sale&amp;Lease-back</i>)</li> <li>Ativos Core e Core Plus</li> <li>Desenvolvimentos de ciclos curto e médio</li> </ul> | IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.                        | 20-50%         |    |
| <b>Crédito Estruturado</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital</li> <li>Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento</li> </ul>                                        | IPCA+ 7,0%-9,0% a.a.<br>CDI+ 1,5%-3,5% a.a.  | 20-50%         |    |
| <b>FIs Listados e Não Listados</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ativos de difícil replicação</li> <li>Baixa vacância</li> <li>Baixo/nenhum endividamento</li> <li>Distribuição consistente de dividendos</li> <li>Potencial ganho de capital</li> </ul>                     | IPCA+ 9,0%-10,0% a.a.                        | 10-40%         |    |
| <b>Empresas Listadas</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos</li> <li>Baixo <i>dividend payout</i></li> <li>Maior potencial ganho de capital</li> </ul>                        | IPCA+ 10,0%-12,0% a.a.                       | 0-10%          |  |

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

 RENDA

 GANHO CAPITAL

# RESUMO DA GESTÃO

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

### COMENTÁRIO DO GESTOR

No relatório desse mês incluímos um comparativo dos FIIs Multiestratégia / Hedge Funds, em que o CCME11 se diferencia pela atuação e alocação efetiva nas diversas classes/veículos (confira os detalhes do estudo na pág. 7). Acreditamos que com esse mandato e expertise, seguiremos entregando retornos ajustados ao risco. No momento, estamos focados na aquisição de ativos do pipeline com os recursos da 3ª emissão de cotas, especialmente em novas alocações em ativos diretos, crédito estruturado (CRIs) e FIIs.

No dia 17/Out, foi feito o pagamento de R\$ 0,90 p/cota referente aos rendimentos do mês de Set/23.

### RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,90/cota
- Resultado do mês R\$ 0,91/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,21/cota

### ALOCAÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Alocação da Carteira<sup>1</sup>: 28,7% em CRIs, 18,3% em Ativos Diretos, 12,7% em FIIs, 3,8% em Ações e 36,5% em Caixa (Títulos Públicos). Movimentações do mês:

Compras: R\$ 1,7 mm em KNCR11, R\$ 0,5 mm ALSO3 e MULT3.

Vendas: parte da posição de TRXF11 (R\$ 7,7 mm), com ganho de líquido de R\$ 613 mil (R\$ 0,11 p/ cota) – detalhes dos resultados consolidados do portfólio em FIIs & Ações na pág. 13.

### CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 11 ativos, totalizando R\$ 174,1 milhões:

- 81,5% em shopping centers, 12,9% em Escritórios e 5,6% em Logístico.
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI+ 2,4% a.a. / IPCA+ 8% a.a.

### CARTEIRA DE FIIs | AÇÕES

A carteira atual de FIIs e Ações é composta por 9 ativos totalizando R\$ 99,9 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 63% Recebíveis Imobiliários, 23% Shopping, 3% Varejo, 7% Logístico, 3% Desenvolvimento (para Venda) e 1% Fundo de Fundos.

### ATIVOS DIRETOS

O KASA Vila Olímpia é um edifício residencial com 243 aptos. destinados para locação, próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços.

Em Set/23, destaque para a manutenção da ocupação em patamares elevados (89%) e o aumento do aluguel médio mensal (+17,3% desde o início de nossa gestão no ativo no início do ano, do patamar de R\$ 89,6/m<sup>2</sup> para R\$ 105,1/m<sup>2</sup>), colaborando para um crescimento saudável da renda do ativo.

Confira mais detalhes da tese de investimento na pág. 14.

# COMPARATIVO – FIIs MULTIESTRATÉGIA / HEDGE FUNDS<sup>1</sup>

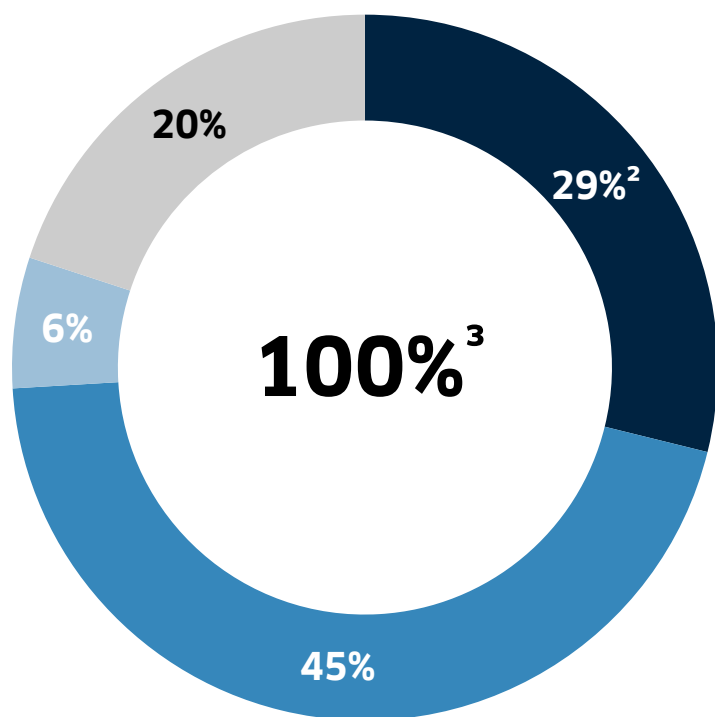
|                                    | <b>CCME11</b><br>B3 LISTED | <b>Fundo A</b>        | <b>Fundo B</b> | <b>Fundo C</b> | <b>Fundo D</b>        | <b>Fundo E</b>        | <b>Fundo F</b>        | <b>Fundo G</b>        | <b>Fundo H</b>        |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>FIIs LISTADOS</b>               | ✓                          | ✓                     | ✓              | ✓              | ✓                     | ✓                     | ✓                     | ✓                     | ✓                     |
| <b>FIIs NÃO LISTADOS</b>           | ✓                          | ✓                     | —              | ✓              | —                     | —                     | —                     | —                     | —                     |
| <b>EMPRESAS LISTADAS</b>           | ✓                          | —                     | ✓              | ✓              | —                     | —                     | ✓                     | ✓                     | ✓                     |
| <b>CRÉDITO ESTRUTURADO</b>         | ✓                          | ✓                     | ✓              | ✓              | ✓                     | ✓                     | ✓                     | —                     | ✓                     |
| <b>ATIVOS DIRETOS</b>              | ✓                          | —                     | —              | —              | —                     | —                     | —                     | —                     | —                     |
| <b>MANDATO/ATUAÇÃO<sup>2</sup></b> | <b>Híbrido</b>             | Tít. Val. Mobiliários | Híbrido        | Híbrido        | Tít. Val. Mobiliários | Tít. Val. Mobiliários | Tít. Val. Mobiliários | Tít. Val. Mobiliários | Tít. Val. Mobiliários |
| <b>PL (R\$ milhão)</b>             | <b>R\$ 556,1</b>           | R\$ 1.196,9           | R\$ 1.000,1    | R\$ 881,6      | R\$ 309,4             | R\$ 250,8             | R\$ 181,1             | R\$ 156,8             | R\$ 118,7             |

Fonte: Canuma Capital. 1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (31/08/2023) dos FIIs Multiestratégia / Hedge Funds com PL superior a R\$ 100 milhões. 2 - Mandato/atuação conforme classificação ANBIMA.

# VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

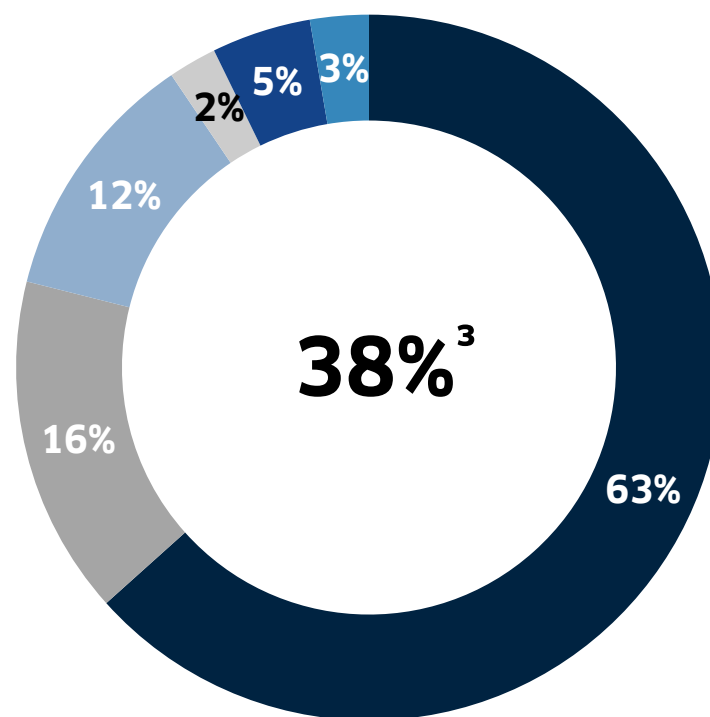
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

**Portfólio Alocado  
(% por Tipo<sup>1</sup>)**



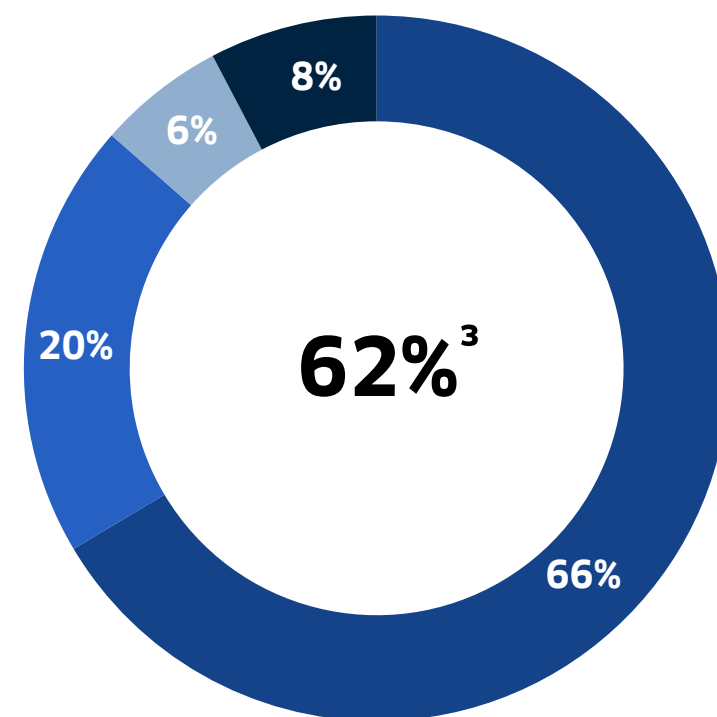
■ Ativos Diretos ■ CRIs ■ Ações ■ FIIs

**Estratégia Tijolo  
(% por Segmento<sup>1</sup>)**



■ Residencial ■ Shopping ■ Hotel ■ Varejo ■ Logístico

**Estratégia Crédito  
(% por Segmento<sup>1</sup>)**



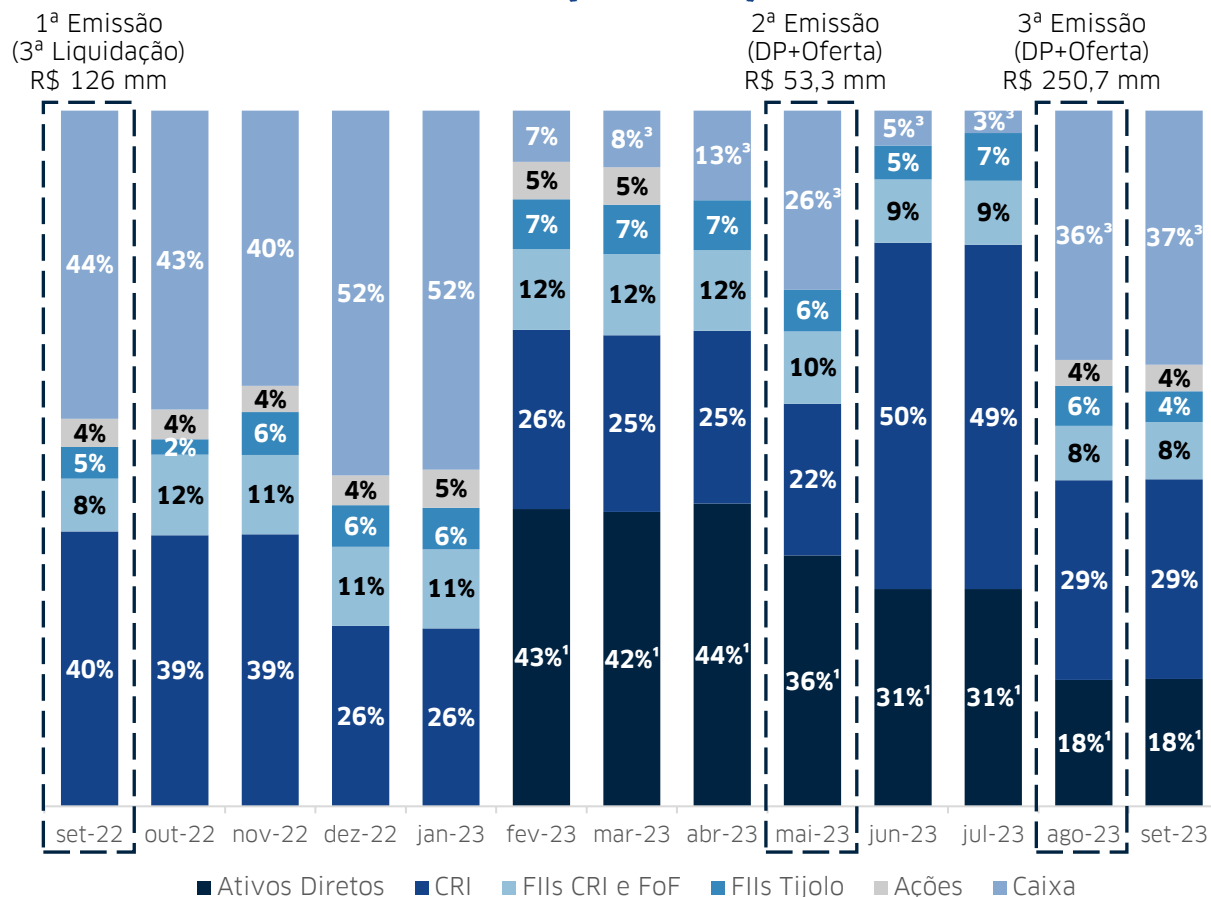
■ Shoppings ■ Escritórios ■ Logístico ■ Residencial



# ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

### Evolução da Alocação (% Total)



Fonte: Canuma Capital Data-base: 29/09/2023  
 1 - Considerando saldo residual dos ativos Kasa  
 2 - Considerando uma transação em número de unidades de imóveis prontos entre FIIs Listados  
 3 - A partir de Mar/23, ativos financeiros como LCI estão inclusos no Caixa

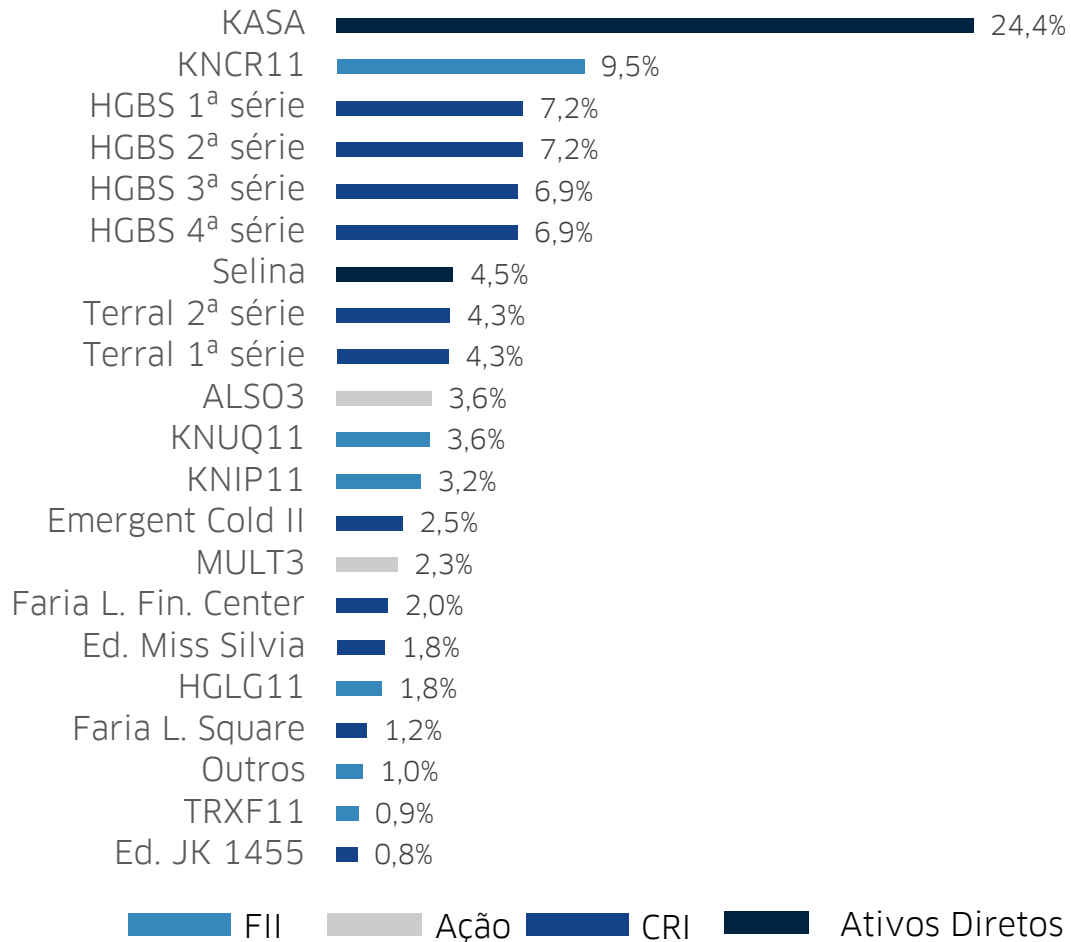
### Últimas Alterações na Carteira

- Ativos Diretos:** Estamos realizando melhorias no KASA Vila Olímpia a fim de proporcionar uma experiência melhor para os locatários, com o objetivo de aumentar do aluguel e o gerar valor no ativo. Confira mais detalhes sobre a tese e indicadores nas págs. 14 a 16 desse relatório.
- Crédito Estruturado:** Alocação de R\$ 110 milhões em Jul/23 nos CRIs HGBS11. Do total investido, 50% à taxa de IPCA+ 8% a.a. e 50% à CDI+ 2,4% a.a., ambas com prazo de 10 anos.
- FIIs:** Em Ago/23, alocamos via 1ª emissão R\$ 14,0 milhões no KNUQ11 e R\$ 5,5 milhões no KNIP11. Entre Set e Ago/23 vendemos parte da posição de TRXF11 (R\$ 11,2 milhões) com ganho líquido de R\$ 844 mil e aumentamos a posição de KNCR11 em +R\$ 10,8 milhões. Os destaques de retorno em FIIs no mês de setembro foram: KNCR11 (+2,5%) e KNIP11 (+1,8%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,64 milhões.
- Ações:** Em Ago/23, remontamos posição nas ações de empresas de shopping, investindo R\$ 14,6 milhões em ALSO3 e R\$ 9,4 milhões em MULT3. Desde a alocação inicial nas empresas, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 1,23 milhão.

# ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

### Participação por Ativo (% Total)<sup>1</sup>



### Resumo por Estratégia

#### Ativos Diretos

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

- KASA Vila Olímpia<sup>2</sup> e Selina.

#### Crédito

A carteira de crédito estruturado é composta por 11 ativos totalizando R\$ 174,1 milhões, distribuídos em:

- 81% em operações com lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terral Séries 1 e 2), 13% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 6% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

#### FII's

A carteira de fundos imobiliários é composta por 7 ativos totalizando R\$ 76,9 milhões, distribuídos em:

- 82% Recebíveis Imobiliários (KNCR11, KNUQ11 e KNIP11), 9% Logístico (HGLG11), 4% Varejo (TRXF11) 4% Desenvolvimento (ASRF11) e 1% Fundo de Fundos (KISU11).

#### Ações

A carteira de ações é composta por 2 ações de empresas listadas do segmento de shopping, totalizando R\$ 24,0 milhões:

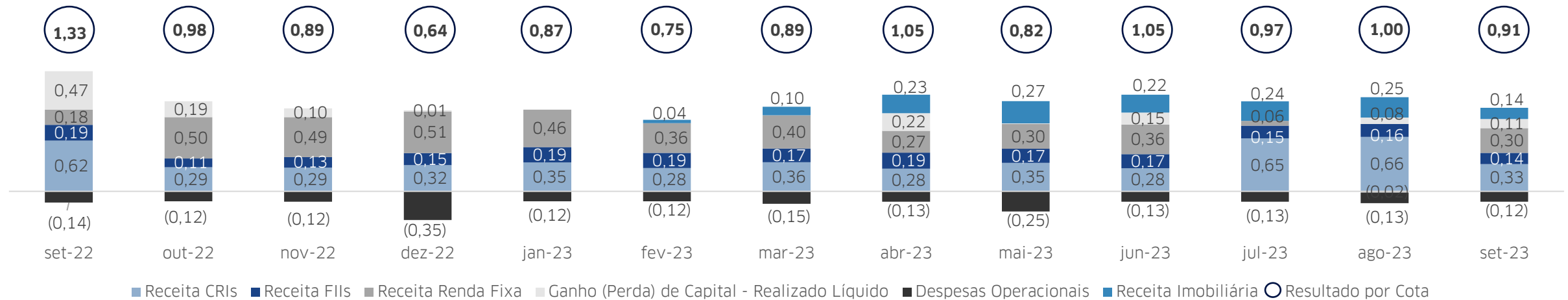
- 61% em ALSO3 (ALLOS) e 39% em MULT3 (Multiplan).

# RESULTADOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

### Composição do Resultado Mensal<sup>1</sup>

- No mês de Set/23, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,91.
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,21 por cota.



### Rendimento Distribuído

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

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultado Gerencial por Cota

# DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

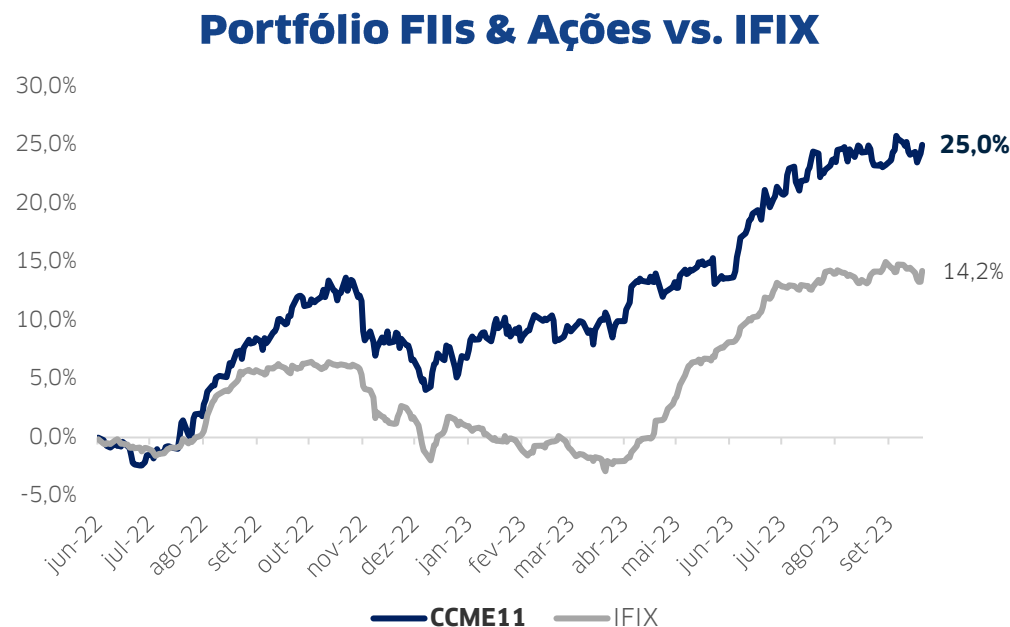
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         | Acumulado |                |
|----------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|---------|-----------|----------------|
| DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)         | out-22 | nov-22  | dez-22 | jan-23 | fev-23 | mar-23 | abr-23 | mai-23 | jun-23 | jul-23 | ago-23               | set-23  | 2023      | Desde o início |
| RECEITAS                                     |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| Imobiliária                                  | -      | -       | -      | -      | 102    | 260    | 563    | 679    | 654    | 715    | 747                  | 741     | 4.461     | 4.461          |
| CRI                                          | 734    | 724     | 800    | 878    | 710    | 889    | 692    | 865    | 848    | 1.939  | 1.994                | 1.817   | 10.632    | 15.371         |
| Dividendos FIIs                              | 268    | 322     | 366    | 469    | 463    | 412    | 482    | 429    | 514    | 465    | 474                  | 748     | 4.456     | 6.021          |
| Dividendos Ações                             | -      | -       | -      | -      | -      | 29     | -      | -      | -      | -      | -                    | 76      | 105       | 105            |
| Renda Fixa                                   | 1.257  | 1.213   | 1.264  | 1.138  | 901    | 1.010  | 667    | 757    | 1.081  | 178    | 2.056                | 1.651   | 9.439     | 15.746         |
| Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido | 481    | 260     | 36     | -      | 2      | 1      | 538    | 17     | 439    | -      | 231                  | 613     | 1.841     | 3.870          |
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| TOTAL RECEITAS                               | 2.741  | 2.520   | 2.466  | 2.485  | 2.178  | 2.602  | 2.942  | 2.747  | 3.536  | 3.297  | 5.501                | 5.646   | 30.934    | 45.574         |
| DESPESAS                                     |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| Taxa de Gestão & Administração               | (295)  | (295)   | (293)  | (292)  | (292)  | (292)  | (296)  | (296)  | (358)  | (360)  | (360)                | (649)   | (3.194)   | (4.776)        |
| Outras Despesas                              | (8)    | (17)    | (576)  | (12)   | (12)   | (84)   | (19)   | (318)  | (20)   | (18)   | (19)                 | (35)    | (538)     | (1.178)        |
| Pro-rata Oferta - Não-Recorrente             | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | (83)   | -      | -      | (2.109) <sup>2</sup> | -       | (2.192)   | (3.115)        |
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| TOTAL DESPESAS                               | (304)  | (312)   | (869)  | (304)  | (304)  | (376)  | (315)  | (697)  | (378)  | (378)  | (2.488)              | (684)   | (5.924)   | (9.069)        |
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| RESULTADO GERENCIAL                          | 2.437  | 2.208   | 1.598  | 2.181  | 1.874  | 2.226  | 2.627  | 2.049  | 3.158  | 2.918  | 3.014                | 4.962   | 25.010    | 36.505         |
| Resultado Gerencial (Por Cota)               | 0,98   | 0,89    | 0,64   | 0,87   | 0,75   | 0,89   | 1,05   | 0,68   | 1,05   | 0,97   | 1,00                 | 0,91    |           |                |
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| Pro-rata Oferta - Não-Recorrente             | -      | -       | -      | -      | -      | -      | -      | 83     | -      | -      | 2.109                | -       | 2.192     | 3.115          |
| Ganho (Perda) de Capital – Não Realizado     | 152    | (2.511) | (947)  | 909    | (592)  | (250)  | 525    | 109    | 1.099  | 883    | (1.568)              | (1.145) | (31)      | (952)          |
| Outros Ajustes Contábeis                     | -      | -       | -      | -      | -      | 35     | -      | -      | -      | -      | -                    | -       | 35        | 1              |
| RESULTADO CONTABIL <sup>1</sup>              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
|                                              | 2.588  | (303)   | 650    | 3.090  | 1.282  | 2.011  | 3.152  | 2.241  | 4.256  | 3.802  | 3.554                | 3.817   | 27.205    | 38.669         |
|                                              |        |         |        |        |        |        |        |        |        |        |                      |         |           |                |
| Valor Patrimonial (por cota)                 | 101,93 | 101,04  | 100,72 | 100,88 | 100,69 | 100,77 | 100,70 | 101,54 | 101,94 | 102,02 | 101,62               | 101,44  |           |                |

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

# PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

- Iniciamos as primeiras alocações em FIIs & Ações no portfólio do CCME11 em Jun/22. Nesse período, temos obtido uma performance consistentemente superior ao IFIX. Acumulamos um alfa de +10.8 p.p (+25,0% do nosso portfólio vs. +14,2% do IFIX), equivalente a 139,5% do CDI ou IPCA +14,4% a.a.
- Com parte dos recursos captados na 3ª emissão, seguiremos com o mandato de gestão ativa dessa parcela em FIIs & Ações.



**Retorno Total**  
**25,0%**

**+10.8 p.p.**  
**vs. IFIX**

**139,5%**  
**do CDI**

**IPCA +**  
**14,4% a.a.**

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 29/09/2023. 1 – Em R\$ 2 – Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 3 – Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente)

## DESTAQUES

**Compras<sup>1</sup>**

**R\$**  
**159,4**  
**mm**

**Vendas<sup>1</sup>**

**R\$**  
**67,6**  
**mm**

**Alocação Média<sup>1</sup>**

**R\$**  
**52,5**  
**mm**

## Composição dos Resultados<sup>2</sup> (Total 100%)

**Dividendos**  
**Recebidos - FIIs**  
**56%**

**Ganho Capital**  
**Realizado - FIIs**  
**32%**

**Ganho Capital**  
**Realizado - Ações**  
**12%**

## Resultados - Posições Encerradas<sup>3</sup>

|        | TIR<br>(a.a.) | Ganho de<br>Capital (p/Cota) |
|--------|---------------|------------------------------|
| TEPP11 | +28,9%        | R\$ 0,17                     |
| JSRE11 | +59,2%        | R\$ 0,18                     |
| TRXF11 | +29,3%        | R\$ 0,48                     |
| XPLG11 | +87,9%        | R\$ 0,25                     |
| KISU11 | +26,6%        | R\$ 0,03                     |
| ALSO3  | +20,1%        | R\$ 0,31                     |
| IGTI11 | +15,4%        | R\$ 0,22                     |



# ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

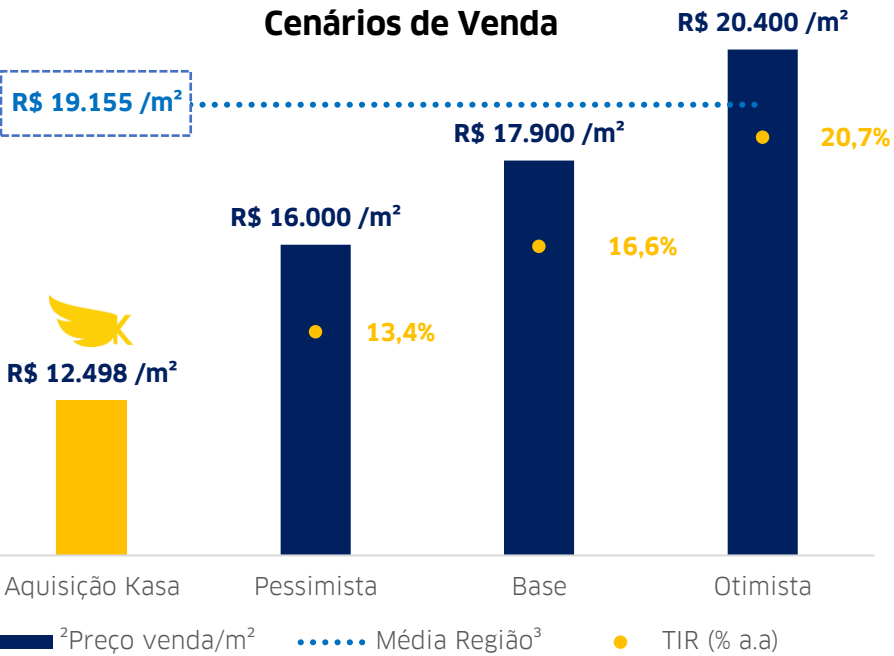
## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11



| Ativo                    | KASA      |
|--------------------------|-----------|
| Valor da Transação (R\$) | 90,9 MM   |
| Unidades (Aptos)         | 243       |
| Construção/Retrofit      | 2018      |
| ABL (Área Bruta Locável) | 7.279 m²  |
| Preço de Aquisição (ABL) | 12.498/m² |
| Cap Rate - Estabilizado  | 9,4%      |
| TIR Nominal¹             | 16,6% a.a |

### Tese de Investimento

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



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

# ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

### Serviços



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Market



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Portaria/Segurança 24 hrs



Área Externa



Solário



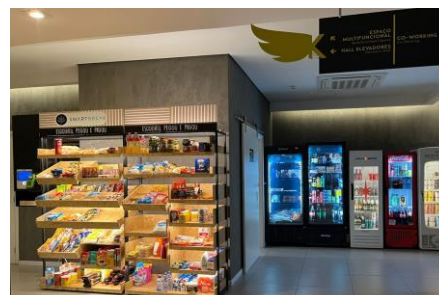
Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Market



Lavanderia



Estacionamento

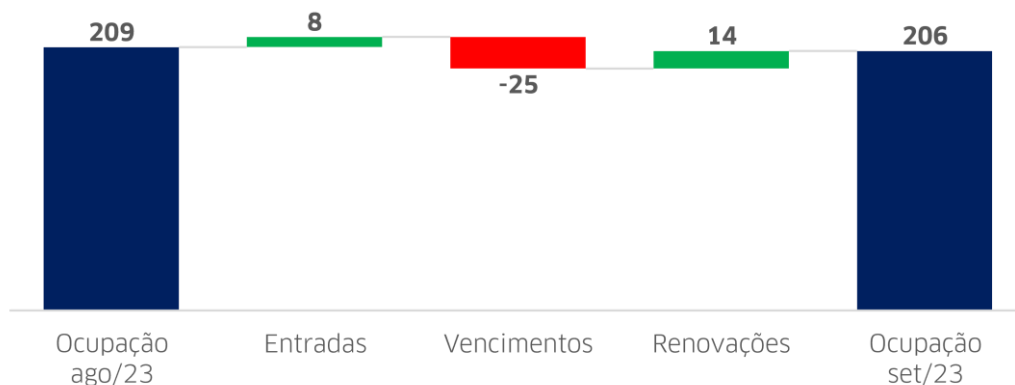


# ATIVOS DIRETOS - KASA VILA OLÍMPIA

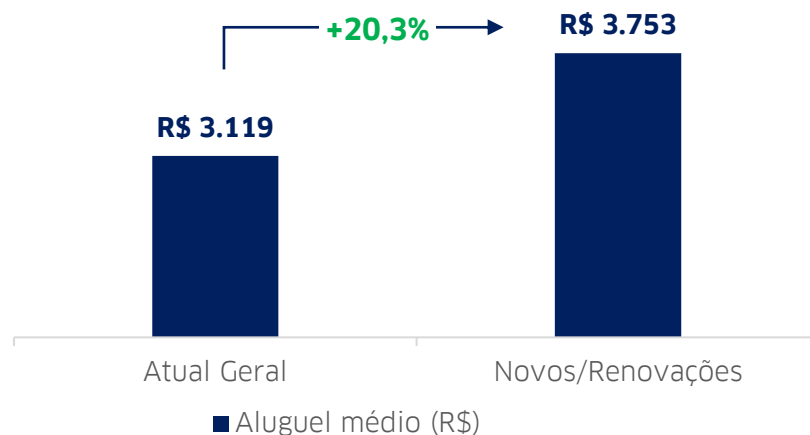
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA - CCME11

## Indicadores Operacionais

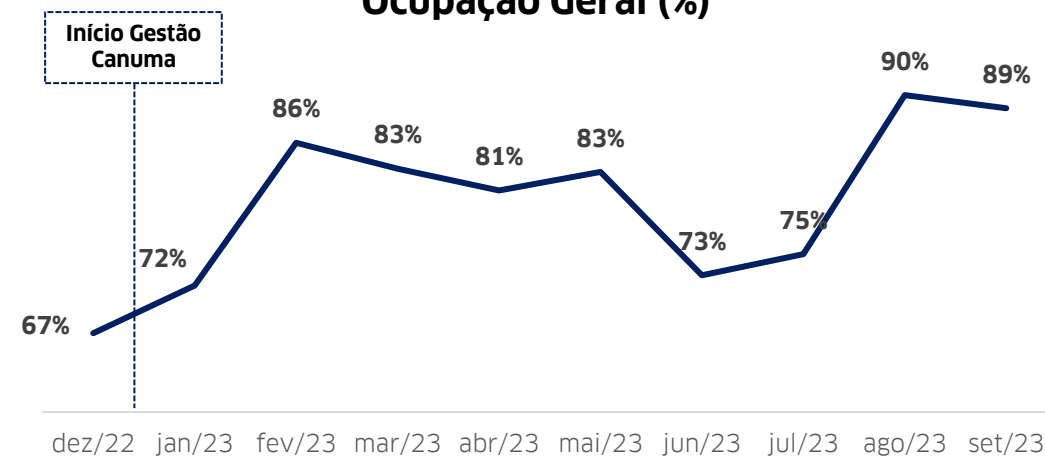
### Movimentações no Mês<sup>1</sup>



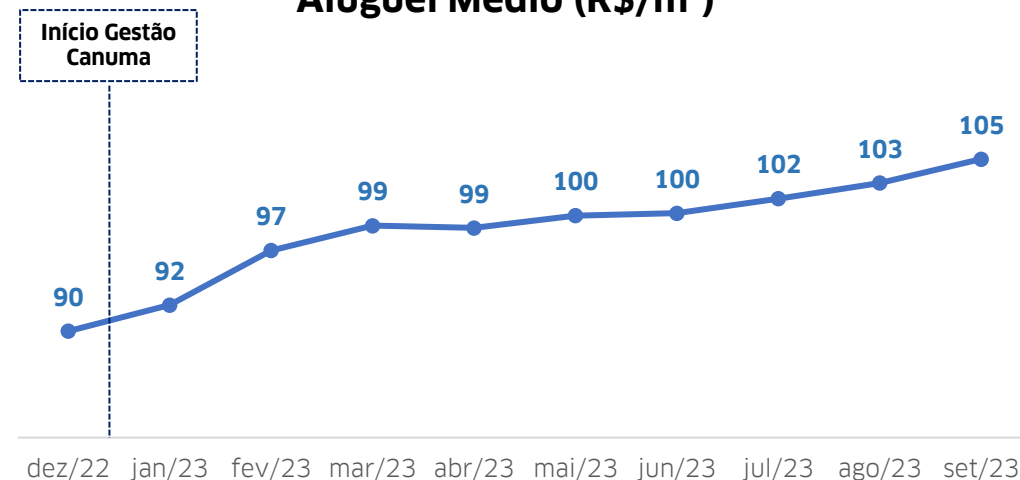
### Aluguel Atual vs Novos/Renovações (Mês)



### Ocupação Geral (%)<sup>1</sup>



### Aluguel Médio (R\$/m²)



# ATIVOS DIRETOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

### KASA Vila Olímpia



**Região:** Vila Olímpia, São Paulo/ SP

**ABL:** 7.279 m<sup>2</sup>

**Apartamentos:** 243 (25 a 30 m<sup>2</sup>)

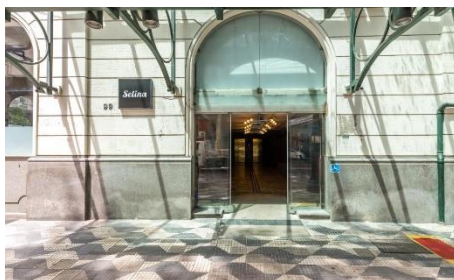
**Setor Imobiliário:** Residencial

**Estratégia:** Renda e Ganho de Capital

**Retorno-Alvo TIR<sup>1</sup>:** 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício residencial com apartamentos 100% decorados inaugurado em 2018. Totalizando 243 apartamentos, o KASA opera exclusivamente para locação de média e longa duração.
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar a poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

### Selina



**Região:** República, São Paulo/ SP

**ABL:** 2.684 m<sup>2</sup>

**Apartamentos:** 128

**Setor Imobiliário:** Hotel

**Estratégia:** Renda

**Retorno-Alvo TIR<sup>1</sup>:** 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

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

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

## CRIs INVESTIDOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

## Miss Silvia Morizono

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

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 403,7 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 15.096 m<sup>2</sup> (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**Sector Imobiliário:** Lajes Corporativas**Devedor:** Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 443,5 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 16.581 m<sup>2</sup> (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**Sector Imobiliário:** Lajes Corporativas**Devedor:** Brookfield

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 257 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 9.610 m<sup>2</sup> (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

## FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

## JK 1455

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

- Portfólio da SYNE3 vendido para a Brookfield por R\$ 1,8 bilhão. Alavancagem de R\$ 180,3 milhões por meio da cessão dos contratos de locação respectivos a 8.052 m<sup>2</sup> (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.

## Terral – 1ª e 2ª Série

**Código Cetip:** 22G0184445/ 22G0230322**Indexador:** CDI+**Taxa:** 2,60% a.a.**Vencimento:** Jul/2029**Setor Imobiliário:** Shoppings**Devedor:** Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers da região centro-oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250.000 m<sup>2</sup>. A alavancagem servirá para melhoramentos operacionais em 8 ativos, principalmente o Buriti Shopping localizado em Aparecida de Goiânia/ GO e para o projeto de um shopping em Brasília.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do shopping Buriti Rio Verde, correspondente à cota parte da sócia Terral Participações e Empreendimentos Ltda, com LTV Máximo de 50% ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, correspondentes à participação, bem como seus recebíveis atuais e futuros de dividendos iii. Endosso das apólices de seguro iv. Aval dos sócios.

## HGBS11 – 1ª e 2ª Série

**Código Cetip:** 23F2356527/ 23F2356518**Indexador:** CDI+**Taxa:** 2,40% a.a.**Vencimento:** Jun/2033**Setor Imobiliário:** Shoppings**Devedor:** FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.



# CRIs INVESTIDOS

## FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

### HGBS11 – 3ª e 4ª Série



**Código Cetip:** 23F2354249/ 23F2356215

**Indexador:** IPCA+

**Taxa:** 8,00% a.a.

**Vencimento:** Jun/2033

**Setor Imobiliário:** Shoppings

**Devedor:** FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m<sup>2</sup> de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

### Emergent Cold II



**Código Cetip:** 22L1357824

**Indexador:** CDI+

**Taxa:** 3,25% a.a.

**Vencimento:** Dez/2029

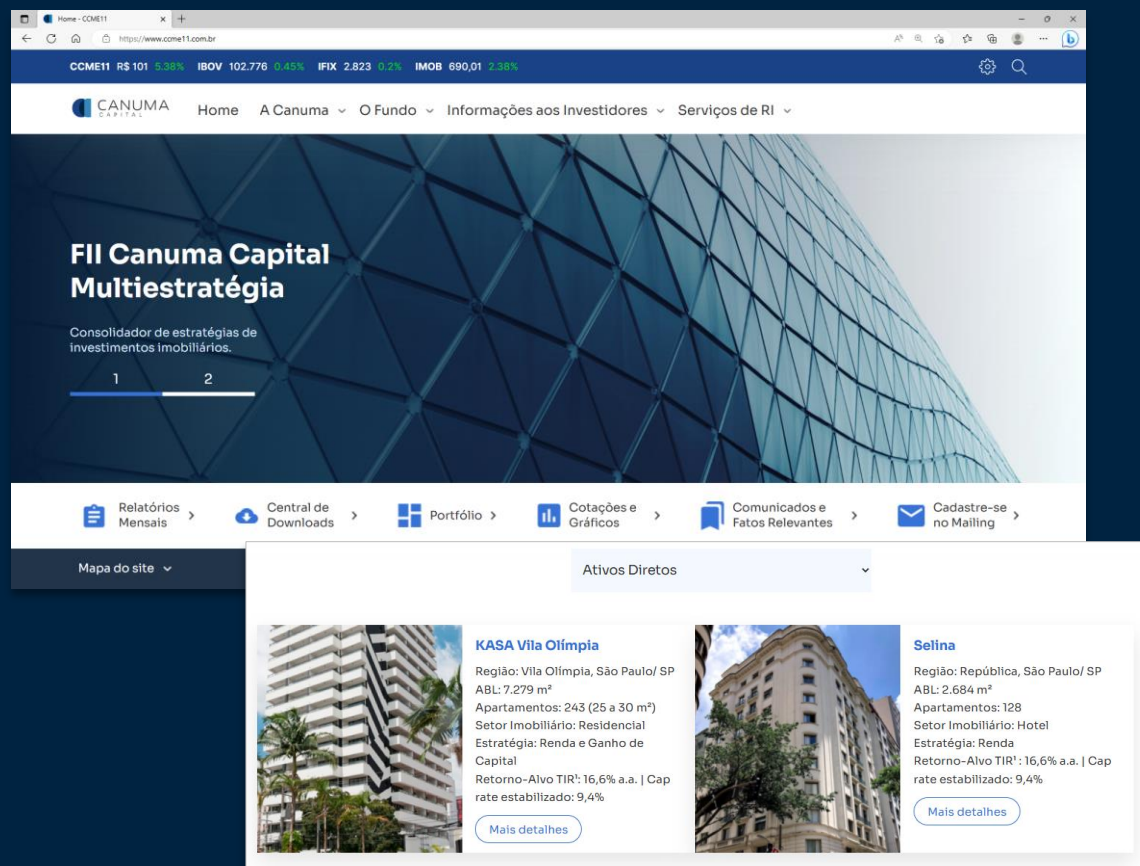
**Setor Imobiliário:** Logístico

**Devedor:** Emergent Cold

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

# SITE CCME11

## O CCME11 AGORA TEM UM SITE EXCLUSIVO



## Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em [ccme11.com.br](https://ccme11.com.br)

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



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

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

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

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



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  [canumacapital.com.br](https://canumacapital.com.br)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos