

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I JANEIRO 2025



CCME11
B3 LISTED

 @canuma_capital

 Canuma Capital

 ccme11.com.br

Acesse o
Vídeo Mensal
do CCME11



DESTAQUES



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



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

Dividendo

R\$/Cota

0,08

Div. Yield²

Últ. 12 meses

11,6%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,62

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,06

P/VP

0,86

Patrimônio Líquido

R\$ mm

682,1

Valor Mercado

R\$ mm

584,4

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,65

Performance³

Retorno Total Desde IPO

9,2% a.a.

+4.2% vs. Demais Hedge Funds

+10.5% vs. IFIX

+3% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

75% do CDI

Portfólio Atual:

CRIs

44% PL

16
#Ativos

R\$ 303
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 11,0%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

65% CDI
35% IPCA
Indexação Carteira

55%
LTV⁵

3,0
Duration

Imóveis

30% PL

3
#Ativos

R\$ 204
milhões

R\$ 204
milhões

12.804 m²
ABL

12.804 m²
ABL

18,0%
Retorno Portfólio⁶
(+7,5% vs. IFIX)

FII's & Ações

21% PL

19
#Ativos

R\$ 142
milhões

R\$ 142
milhões

18,0%
Retorno Portfólio⁶
(+7,5% vs. IFIX)

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Jan/24) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões negociados na B3 e as efetivas alocações em CRIs, Imóveis, FII's e Ações. 2 - Soma de rendimentos distribuídos referente aos últimos doze meses sobre a cota de mercado (data-base: 09/01/2024, data base/anúncio dos proventos referentes a Dez/24) 3 - Período: 01/12/2022 a 30/12/2024, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada a mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 - Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 30/12/2024). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 30/12/2024. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+).



RESUMO DA GESTÃO

Primeiramente gostaríamos de compartilhar que, na última atualização da carteira teórica do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3), válida entre janeiro e abril de 2025, o CCME11 passou a integrar o índice que representa o principal indicador de desempenho dos FIIs no Brasil. A carteira do IFIX, revisada a cada 4 meses, define critérios mínimos de elegibilidade como volume financeiro, total de negócios, dentre outros. **Dedicamos essa conquista aos nossos investidores e parceiros.** O Fundo se consolida como um dos principais FIIs do país e representa mais um dos marcos importantes desde o lançamento do CCME11 em 2022. Para conferir um pouco mais sobre essa história, confira os destaques da linha do tempo na aba “Estratégia do Fundo”.

Depois do piso nas cotações de muitos FIIs observado no dia 19/dez, houve uma recuperação parcial nas cotações de vários fundos nos últimos pregões de dezembro, ainda que com volume negociado abaixo do observado nos meses anteriores. A sinalização de novos aumentos da tx. Selic de ao menos +2 p.p. nas próximas reuniões do COPOM (Comitê de Política Monetária), fazendo com que a tx. Selic atinja o nível de 14,25% a.a. ainda nesse 1ºTri/2025, significa um “freio” importante na recuperação potencial nas cotações de curto prazo. **Acreditamos que o portfólio do CCME11, que combina uma diversificação em Crédito Estruturado (44% do PL), Imóveis (30% do PL), com posições em FIIs e Ações (21% do PL), nos permita “navegar” melhor nesses mares mais turbulentos à frente. Continuamos focados em seguir entregando um retorno superior ao IFIX e já nesse mês de janeiro, iniciamos a alocação em novos ativos/oportunidades no mercado secundário em FIIs, privilegiando portfólios de qualidade e níveis elevados de desconto**, utilizando parte dos recursos oriundos do pré-pagamento dos 2 CRIs (R\$ 30,5 milhões), que havíamos destacamos em nosso último relatório. Confira mais detalhes e resultados do portfólio ao longo desse relatório.

GUIDANCE DE RESULTADOS

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

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

1 – Data-base: 30/12/2024 2 – Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos a semestres anteriores.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,08/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,088/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,006/cota

CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 43,8% em CRIs, 29,5% em Imóveis, 16,9% em FIIs, 3,6% em Ações e 6,2% em Caixa (Títulos Públicos). Movimentações do mês:

Compras: Não realizamos compras no mês.

Vendas: Não realizamos vendas no mês.



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de **IPCA+ 11,0% a.a. e CDI+ 2,9% a.a.** Depois das últimas alocações de R\$ 27,6 milhões nos CRIs Exto e Pernambuco no mês de dezembro, nosso time de crédito segue focado na originação/estruturação de novas operações para o portfólio, sempre buscando retornos (spreads) ajustados ao risco. Confira mais detalhes do portfólio na aba superior “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Dez/24, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve **performance de -3,1% (vs. IFIX de -0,7%)**. Os destaques no mês dentre os FIIs foram PVBI11 (+4,2%), KORE11 (+2,2%) e TRXF11 (+1,1%). Os maiores detratores foram as posições em Ações. O portfólio atual é composto por 19 ativos.

Desde o início dessas alocações em Jun/22. **A performance acumulada no período é de +18,0% (vs. IFIX de +10,6%)**. Além de um retorno total acumulado superior, o portfólio mostrou-se consistente em superar o IFIX nos diversos períodos de investimento (3, 6, 12, 18 e 24 meses). Por exemplo, em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 80% do tempo, com retorno médio de +6,0% acima do índice (alfa).

Em janeiro, iniciamos a alocação em novos ativos/oportunidades no mercado secundário em FIIs. Traremos mais detalhes quando finalizadas.

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

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O **KASA Vila Olímpia** é um imóvel residencial com **243 aptos. destinados para locação de média duração (~12 meses)**, próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Dez/24, a ocupação ficou em 73%, influenciada pela sazonalidade no período de férias, já que é a principal escolha dos estudantes do Insper. Esperamos que a ocupação aumente nos próximos meses com a volta às aulas. O valor médio dos contratos de locação ficou em R\$ 112/m² (+24% desde o início de 2023). **Iniciamos as obras da Sala de Multimídia/Cinema (vide ilustração do projeto abaixo), que combinadas com a quadra de beach tennis e da churrasqueira, irão agregar na atratividade do ativo frente aos inquilinos.** A estimativa é que essas obras estejam finalizadas ainda no 1ºTri/2025

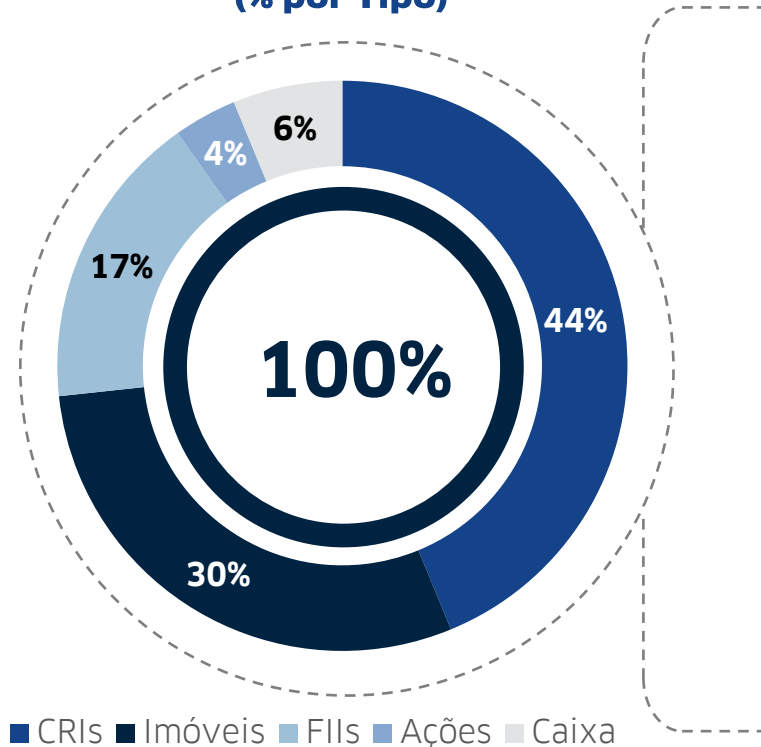


Com relação ao Shopping Jardim Sul, as vendas registraram um crescimento de **+10,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de novembro cresceu +7,6% vs. novembro de 2023**. No acumulado do ano (janeiro a novembro), o crescimento foi de +3,1% vs. 2023. Destaques comerciais: Foi inaugurada a loja da Lindt (Chocolates) – 90 m². A ocupação atual do shopping é 97,1%. Confira mais detalhes e indicadores do portfólio na aba “Imóveis”.



VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

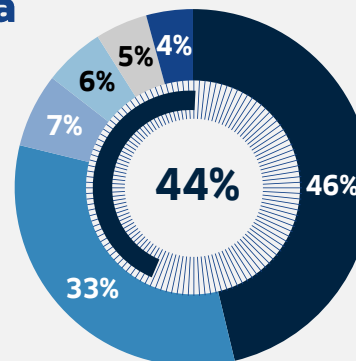
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



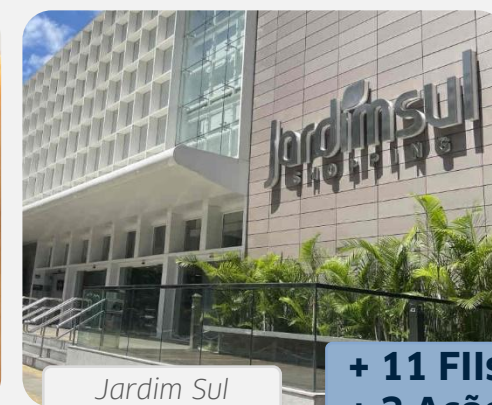
Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

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



KASA V. Olímpia

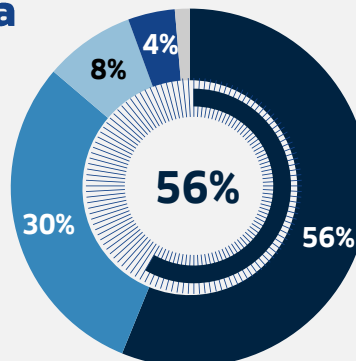


Jardim Sul

+ 11 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



CRI HGBS



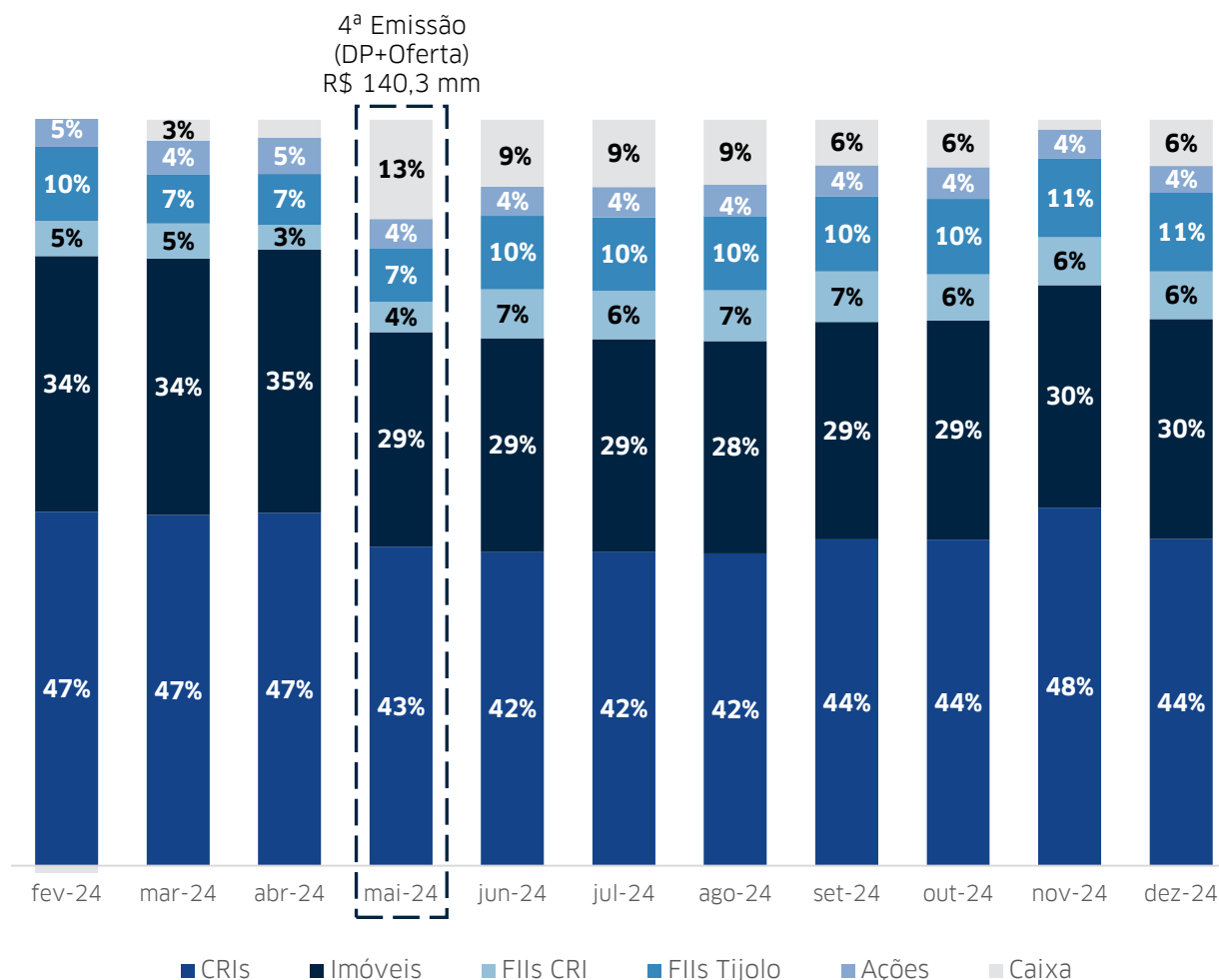
CRI FGR

+ 11 CRIs
+ 5 FIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



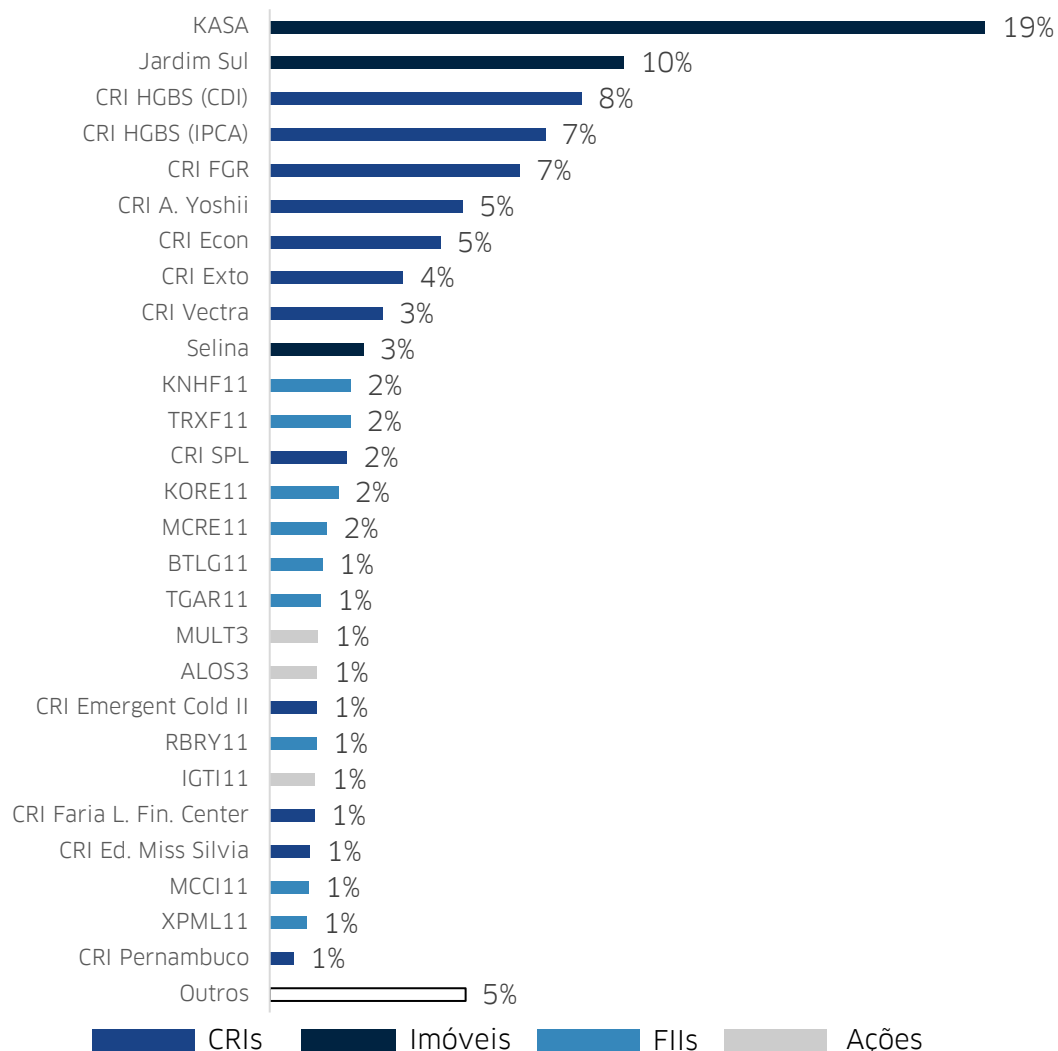
Últimas Alterações na Carteira

- **Imóveis:** Em Abr/24, concluímos a aquisição de 10% do Shopping Jardim Sul e realizamos o pagamento da 2ª parcela finalizando a aquisição do ativo KASA Vila Olímpia. Confira detalhes sobre os indicadores operacionais dos ativos na aba superior “Imóveis”.
- **Crédito:** Em Dez/24 alocamos R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco, com taxa de CDI + 5,0% a.a. e prazo de 4 anos e R\$ 23,4 milhões no CRI Extó com taxa de CDI + 2,5% a.a. e prazo de 5 anos.
- **FIIs:** Em Nov/24, alocamos R\$ 8 mm em FIIs dos segmentos de Escritórios, FOF/Hedge Funds. As alocações foram focadas em fundos descontados e com portfólios que vemos uma boa relação risco x retorno. Os destaques de retorno em FIIs no mês de Dezembro foram: PVBI11 (+4,2%), KORE11 (+2,2%) e TRXF11 (+1,1%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 5,2 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior “FIIs & Ações”.
- **Ações:** Sem movimentações nos últimos meses. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,6 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior “FIIs & Ações”.



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 3 ativos, totalizando R\$ 204 milhões e distribuídos em:

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

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 18 ativos totalizando R\$ 303 milhões, distribuídos em:

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

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 16 ativos totalizando R\$ 117 milhões, distribuídos em:

- 21% Recebíveis Imobiliários (MCRE11, RBRY11 e MCCI11), 19% Outros (KNHF11, RBRX11 e ITRI11), 17% Escritórios (KORE11, PVBI11 e JSRE11), 12% Varejo (TRXF11), 11% Logístico (BTLG11 e XPLG11), 11% Residencial (TGAR11 e ASRF11) e 9% Shopping (XPML11 e GZIT11).

Ações

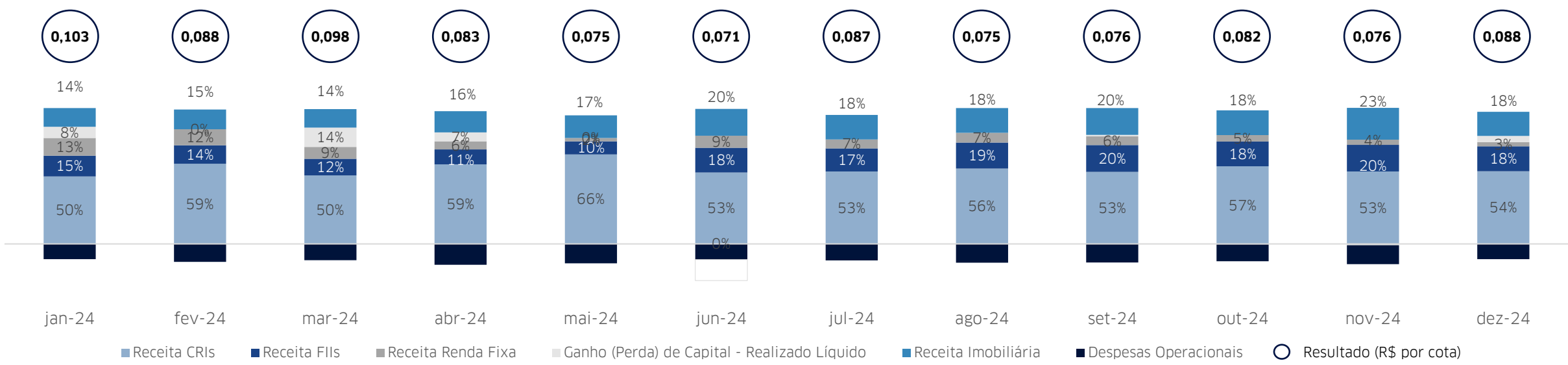
A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 25 milhões:

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

RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Dez/24, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,088.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)² : R\$ 0,006/cota



Rendimento Distribuído

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

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

RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Acumulado		
													2024	12 Meses	Desde o início
RECEITAS															
Imobiliária	873	808	822	848	799	1.094	1.222	1.069	1.180	1.190	1.411	1.199	12.517	12.517	19.503
CRI	3.150	3.278	3.065	3.159	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	3.724	3.210	3.613	39.349	39.349	61.008
Dividendos FII's	969	762	744	596	460	1.011	1.148	1.128	1.179	1.180	1.184	1.240	11.601	11.601	19.518
Dividendos Ações	(8)	58	46	117	258	34	335	-	-	122	44	180	1.185	1.185	1.411
Renda Fixa	816	653	529	317	118	492	445	421	387	309	228	210	4.926	4.926	24.810
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	530	-	873	354	-	(1)	-	-	65	(19)	(57)	611	2.356	2.356	8.319
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	-	(857)	-	-	-	-	-	-	(857)	(857)	(3.972)
TOTAL RECEITAS	6.330	5.559	6.078	5.392	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	6.505	6.022	7.054	71.077	71.077	130.597
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(689)	(693)	(685)	(659)	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(767)	(799)	(712)	(8.724)	(8.724)	(15.459)
Outras Despesas	(21)	(46)	(41)	(171)	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(43)	(44)	(50)	(634)	(634)	(2.629)
TOTAL DESPESAS	(710)	(738)	(726)	(829)	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(810)	(843)	(762)	(9.358)	(9.358)	(18.089)
RESULTADO GERENCIAL	5.620	4.820	5.352	4.562	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	5.696	5.178	6.292	61.719	61.719	112.509
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,1027	0,0881	0,0978	0,0834	0,0753	0,0713	0,0874	0,0749	0,0763	0,0840	0,0764	0,0883			
Valor Patrimonial (por cota)	10,85	10,73	10,73	10,60	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56	10,48	10,36	10,06			

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



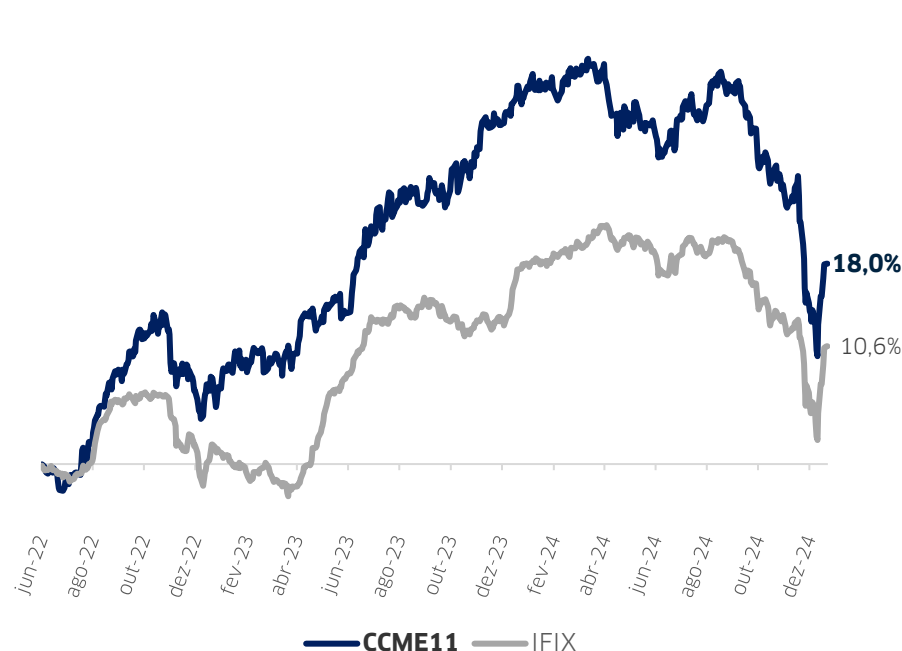
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES



Desde o início das alocações no portfólio do CCME11 (Jun/22), a **performance acima do IFIX tem sido consistente** tanto no retorno total acumulado, quanto em **diversos períodos de investimento (3, 6, 12, 18 e 24 meses)**.

Por exemplo, **em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 80% do tempo, com retorno mediano de +6,0% acima do índice (alfa)**, conforme gráfico abaixo.

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



Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
24 meses	100%	+10,5%
18 meses	89%	+5,4%
12 meses	80%	+6,0%
6 meses	60%	+1,8%
3 meses	62%	+2,7%

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 30/12/2024. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 3 meses (581), 6 meses (518), 12 meses (392), 18 meses (266) e 24 meses (140). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 3 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente) p/ cota, ajustados ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024

DESTAQUES

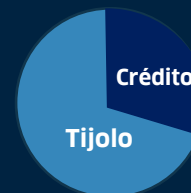
Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos - FIIs & Ações 73%	Ganho Capital Realizado - FIIs 18%	Ganho Capital Realizado - Ações 9%
----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Resultados - Posições Encerradas³

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,017
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,018
TRXF11	+30,1%	R\$ 0,062
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,025
KISU11	+23,5%	R\$ 0,004
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,003
TGAR11	+33,7%	R\$ 0,016
KNUQ11	+13,2%	R\$ 0,000
KNCR11	+17,3%	R\$ 0,010
KNIP11	+8,0%	-R\$ 0,002
RBRY11	+8,4%	R\$ 0,000
ALOS3	+21,8%	R\$ 0,051
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,022
MULT3	+23,3%	R\$ 0,011

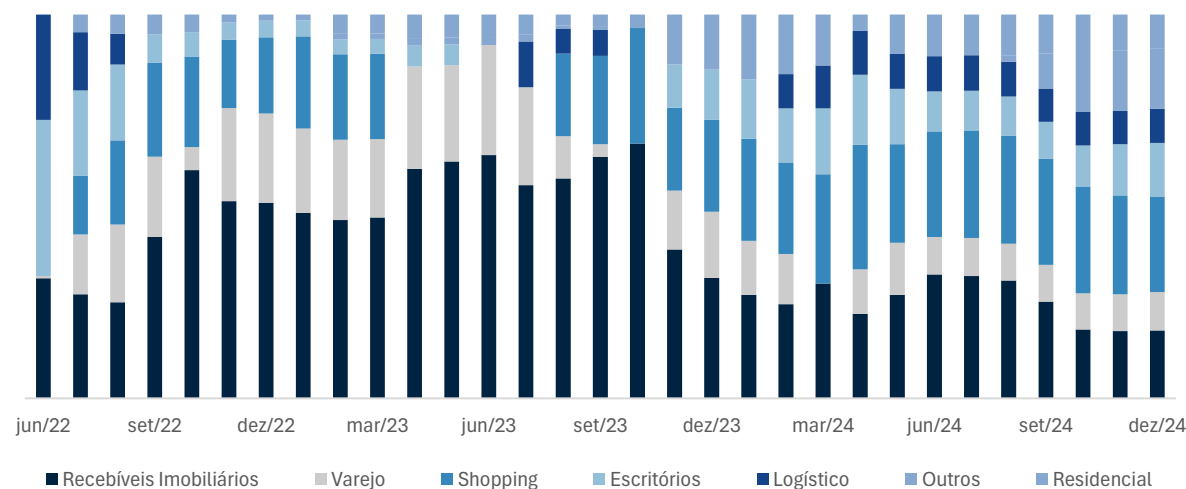


PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 26% Shopping, 18% Recebíveis Imobiliários, 16% Outros, 13% Escritórios, 10% Varejo, 9% Residencial e 9% Logístico.

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

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

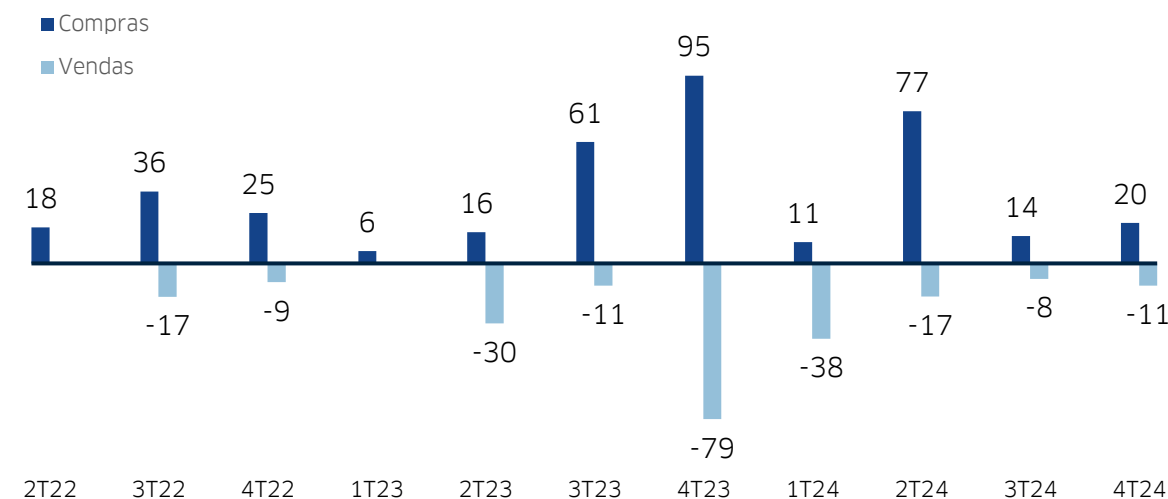
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 86 milhões**

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

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

Giro da Carteira¹: **6,9x**

Movimentações - FIIs & Ações²



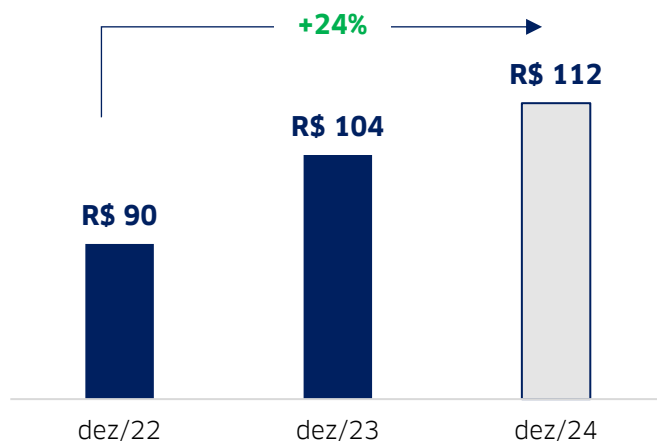


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

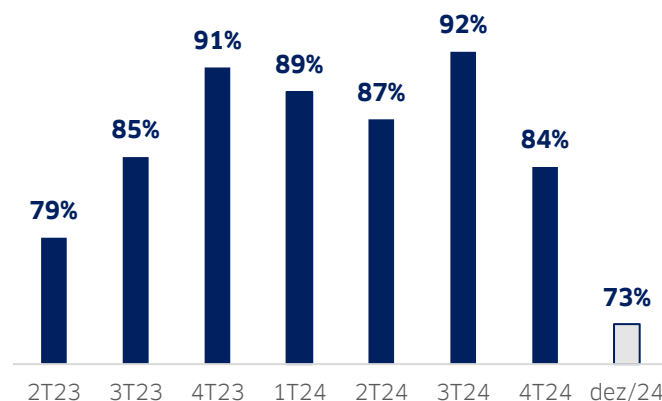
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



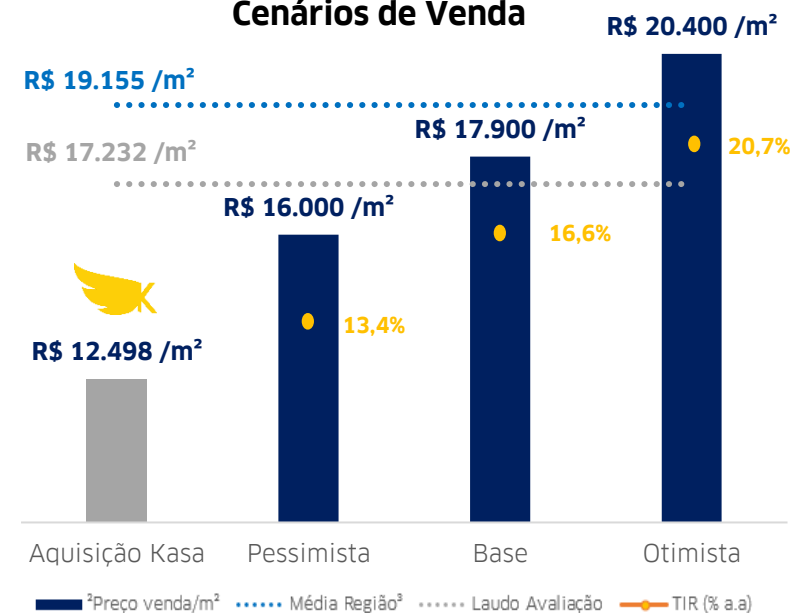
Ocupação Média (%) - Gestão Canuma



TESE DE INVESTIMENTO

- O KASA Vila Olímpia foi adquirido pelo equivalente a **R\$ 12,5 mil/m²**, que representava **35% de desconto** sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m², 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial de lucro de **R\$ 30,5 milhões** ao fundo com a venda do ativo.

Cenários de Venda



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



IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA



Serviço de Concierge



Academia



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



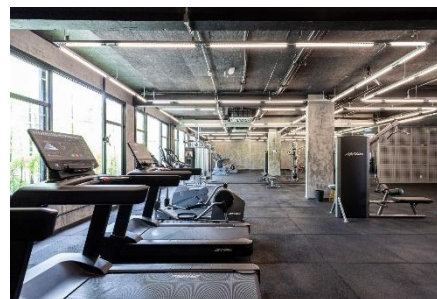
Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Estacionamento

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo

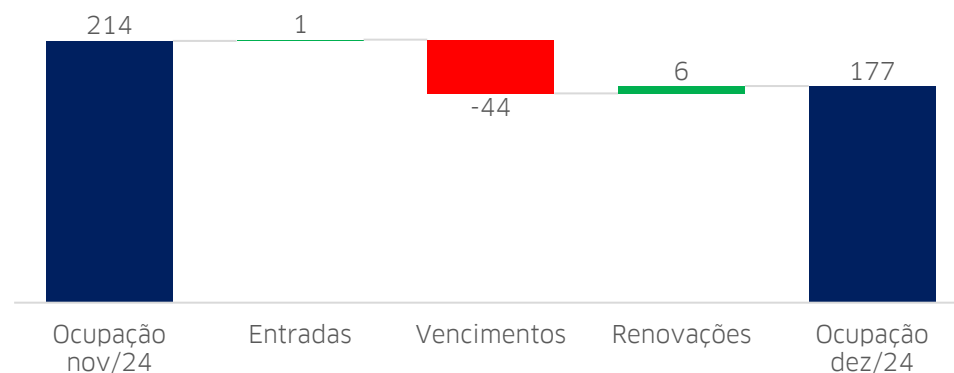




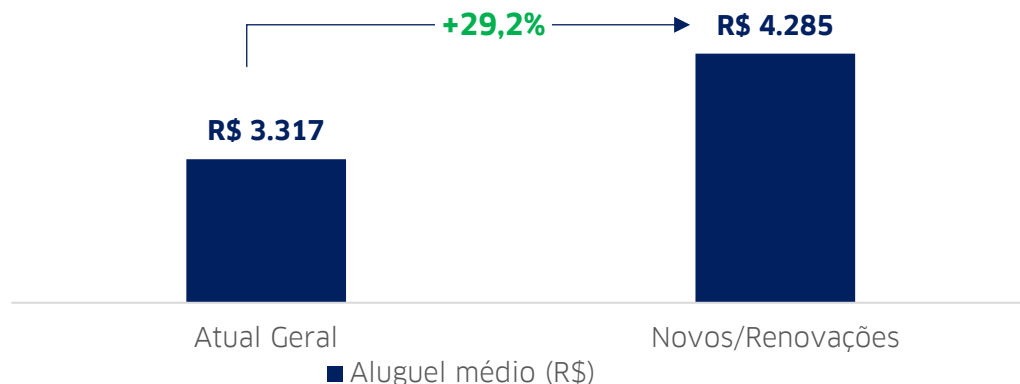
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

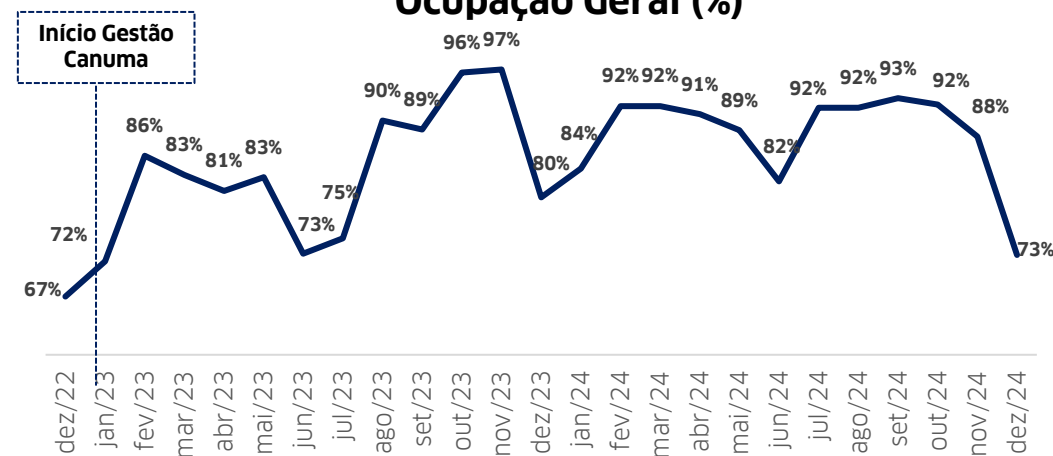
Movimentações no Mês¹



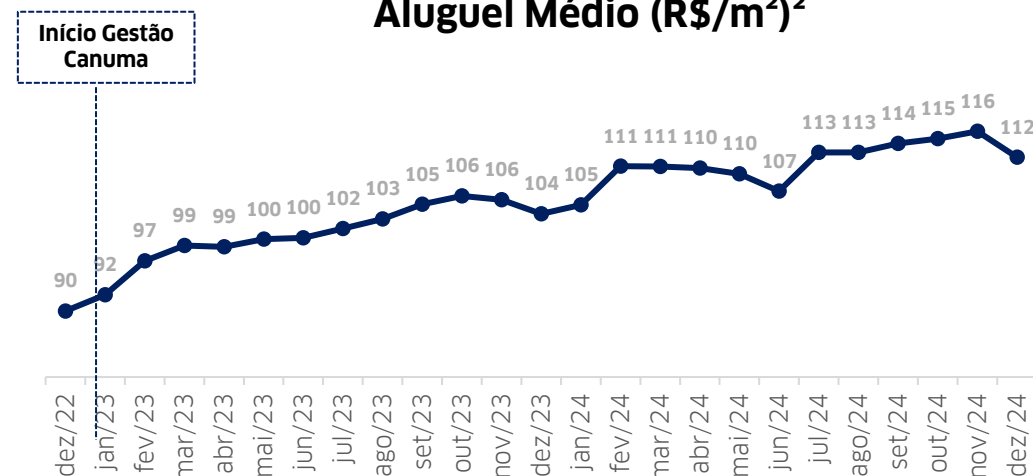
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²





IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Em Nov/24, as vendas registraram um crescimento de +10,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de novembro cresceu +7,6% vs. novembro de 2023. No acumulado do ano (janeiro a novembro), o crescimento foi de +3,1% vs. 2023.

Destaques comerciais: Foi inaugurada a loja da Lindt (Chocolates) – 90 m². Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([link](#)).



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE NOVEMBRO/24

66,3

Vendas (100%)
R\$ milhões

4,0

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.031

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

141

NOI Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

-1,8%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

2,9%

Vacância

9,1%

Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)

3,4%

Fluxo de Veículos
(Nov/24 vs. Nov/23)

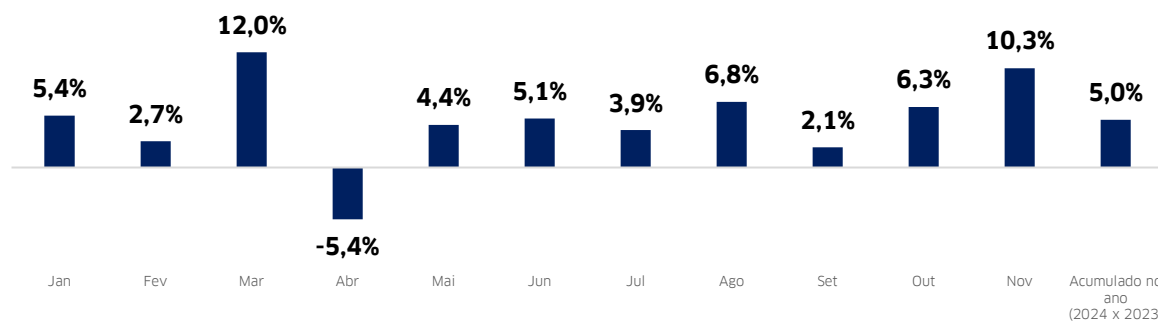
1 – Mês-base Nov/24. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 – NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 – Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



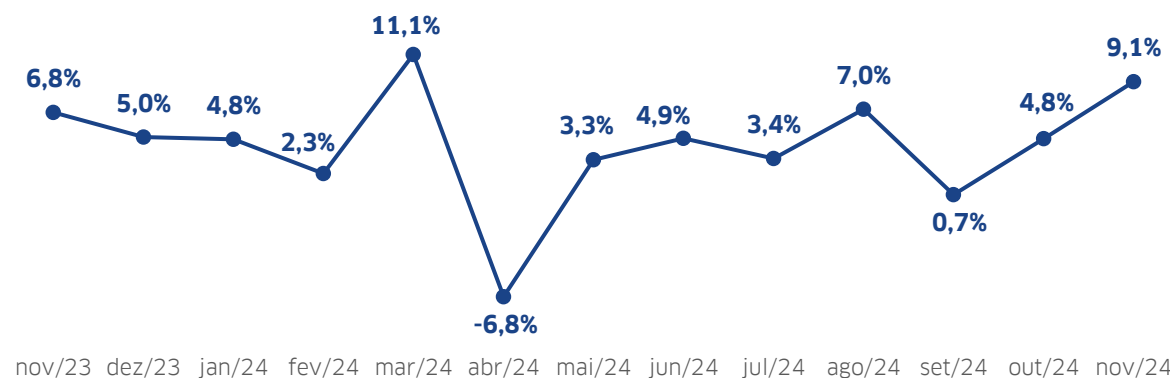
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

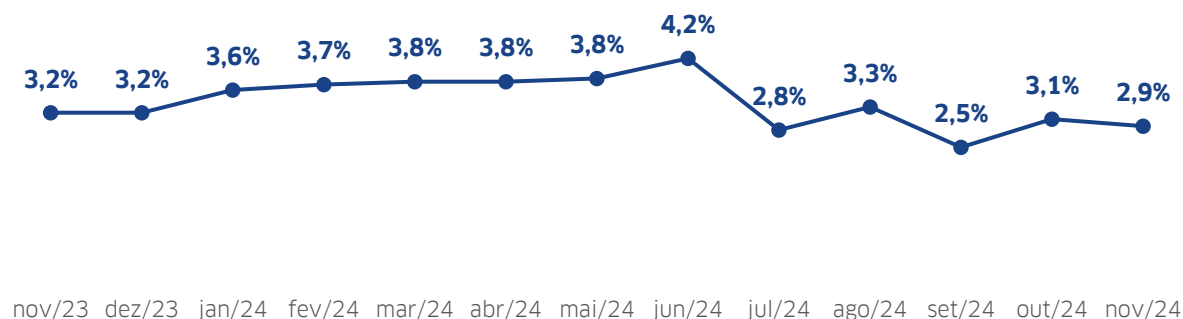
Vendas Totais (%)



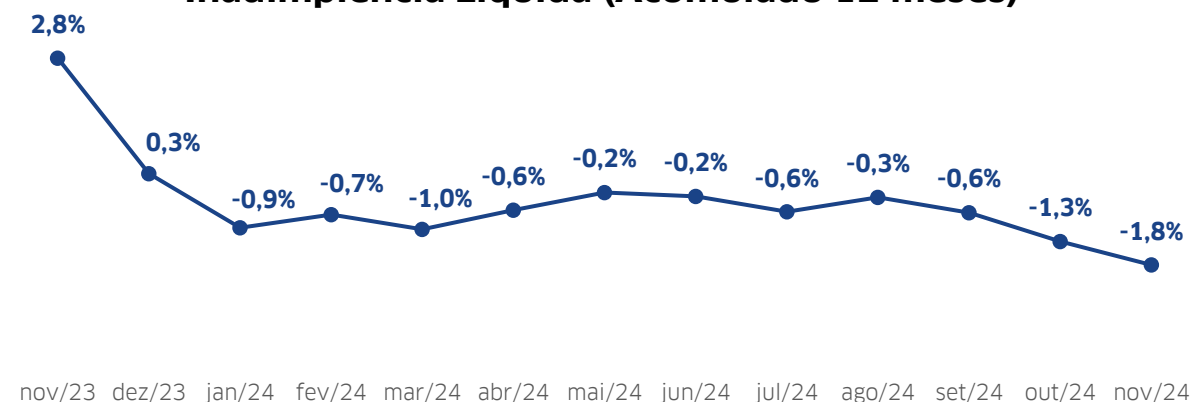
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



Vacância (%)



Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



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



IMÓVEIS

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP

ABL: 7.279 m²

Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)

Setor Imobiliário: Residencial

Estratégia: Renda e Ganho de Capital

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

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

Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP

ABL Total: 28.413 m²

Lojas: 172

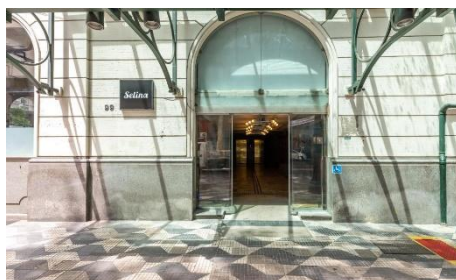
Setor Imobiliário: Shopping

Estratégia: Renda

Retorno-Alvo: Cap rate próximos 12 meses: 8,9%

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

Imóvel Aurora



Região: República, São Paulo/ SP

ABL: 2.684 m²

Apartamentos: 128

Setor Imobiliário: Hotel

Estratégia: Renda

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Reformado em 2019, o ativo está localizado a 300 metros da estação República do metrô.
- Em Out/24 comunicamos ao mercado ([Link](#)) que o antigo inquilino solicitou a rescisão antecipada do contrato e desocupou o imóvel. Vale destacar que não haverá impactos nas receitas recorrentes considerando que na aquisição do imóvel, foi pactuado com a vendedora, uma garantia de aluguel equivalente a R\$ 200 mil/mensais até Fev/26 (36 meses da data de aquisição, ocorrida em Fev/23), cobrindo tanto risco de inadimplência quanto o de vacância.
- Dentre as alternativas que estamos trabalhando para destinação do imóvel, consideramos manter a operação como hotel, conversão para residencial para renda/locação ou a venda.

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



PORTFÓLIO CRIs



Foco em operações
originadas, estruturadas e ancoradas pelo CCME11



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



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



Modelo de análise e estruturação
proprietários da Gestora.

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	55	3,6	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,67%	48	3,8	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	11,19%	44	3,9	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	34	1,8	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	30	2,2	46%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	4 ⁴	2,8	55%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	23	3,6	76%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	20	1,6	37%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,48%	23	2,1	53%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,49%	14	2,7	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	8	2,0	58%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/12/2024 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 4 - Ao total será investido R\$ 25 milhões de forma trancada.

PERFIL DO PORTFÓLIO

16
#CRIs

R\$ 303
milhões

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

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

65% CDI
35% IPCA

Indexação
Carteira

3,0
Duration

55%
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 CRIs ¹					
		Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
Preço da Cota		Carteira CRI (IPCA+) a.a.	Carteira CRI (IPCA+) a.a. (-) Tx Adm. ²	Carteira CRI (CDI+) a.a.	Carteira CRI (CDI+) a.a. (-) Tx Adm. ²
R\$	7,00	24,08%	22,73%	20,06%	18,71%
R\$	7,25	22,59%	21,24%	18,11%	16,76%
R\$	7,50	21,21%	19,86%	16,30%	14,95%
R\$	7,75	19,91%	18,56%	14,60%	13,25%
R\$	8,00	18,69%	17,34%	13,01%	11,66%
R\$	8,25	17,55%	16,20%	11,51%	10,16%
R\$	8,50	16,48%	15,13%	10,11%	8,76%
R\$	8,75	15,46%	14,11%	8,78%	7,43%
R\$	9,00	14,50%	13,15%	7,53%	6,18%
R\$	9,25	13,60%	12,25%	6,34%	4,99%
R\$	9,50	12,74%	11,39%	5,22%	3,87%
R\$	9,75	11,93%	10,58%	4,16%	2,81%
R\$	10,00	11,15%	9,80%	3,14%	1,79%
R\$	10,25	10,42%	9,07%	2,18%	0,83%
R\$	10,05	10,99%	9,64%	2,93%	1,58%
R\$	10,50	9,72%	8,37%	1,26%	-0,09%
R\$	10,75	9,05%	7,70%	0,39%	-0,96%
R\$	11,00	8,41%	7,06%	-0,44%	-1,79%
R\$	11,25	7,80%	6,45%	-1,24%	-2,59%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (30/12/2024) 1 - Taxa/yield da Carteira de CRIs com base nos diferentes preços de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI. 2 - Descontando-se a taxa de gestão e de administração. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Canuma Capital LTDA. para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade da Carteira de CRIs ao preço de cota do Fundo



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



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

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



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

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

FGR



Código Cetip: [23L1279637](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

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



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: [23J2268206](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

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

Econ



Código Cetip: [24E1394847](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Econ

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

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

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



CRIs INVESTIDOS

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

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

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

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

SPL



Código Cetip: [24C1980162](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: SPL

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

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



CRIs INVESTIDOS

Emergent Cold II



Código Cetip: [22L1357824](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 13º mês

Setor Imobiliário: Logístico

Devedor: Emergent Cold

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

FL Financial Center



Código Cetip: [21L0668295](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: [21L0666609](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



CRIs INVESTIDOS

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

FL Square



Código Cetip: [21L0694148](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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



UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

FIIs LISTADOS



FIIs NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED

BTS / SLB¹

DESENVOLVIMENTO



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



VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

Exemplos de Estratégias

Retorno Total-Alvo Atual (TIR¹)

Exposição Alvo

Mix Retorno da Estratégia

Imóveis (Ativos Diretos)

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

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

20-40%



Crédito Estruturado

- Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital
- Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento

IPCA+ 7,0%-10,0% a.a.
CDI+ 2,5%-4,5% a.a.

30-60%



FIIs Listados e Não Listados

- Ativos de difícil replicação e baixa vacância
- Baixo/nenhum endividamento
- Distribuição consistente de dividendos
- Oportunidades táticas em FIIs de CRIs
- Potencial ganho de capital

IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.

10-25%

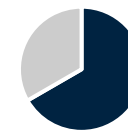


Empresas Listadas

- Ações de empresas do segmento sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos
- Baixo *dividend payout*
- Maior potencial ganho de capital

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

0-10%



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

RENDA

GANHO CAPITAL



PROCESSO DE SELEÇÃO - FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

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

Processo de Seleção - FIIs e Ações



Monitoramento

+200 FIIs e Ações monitorados
pela equipe de análise



Análise (75-80)

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

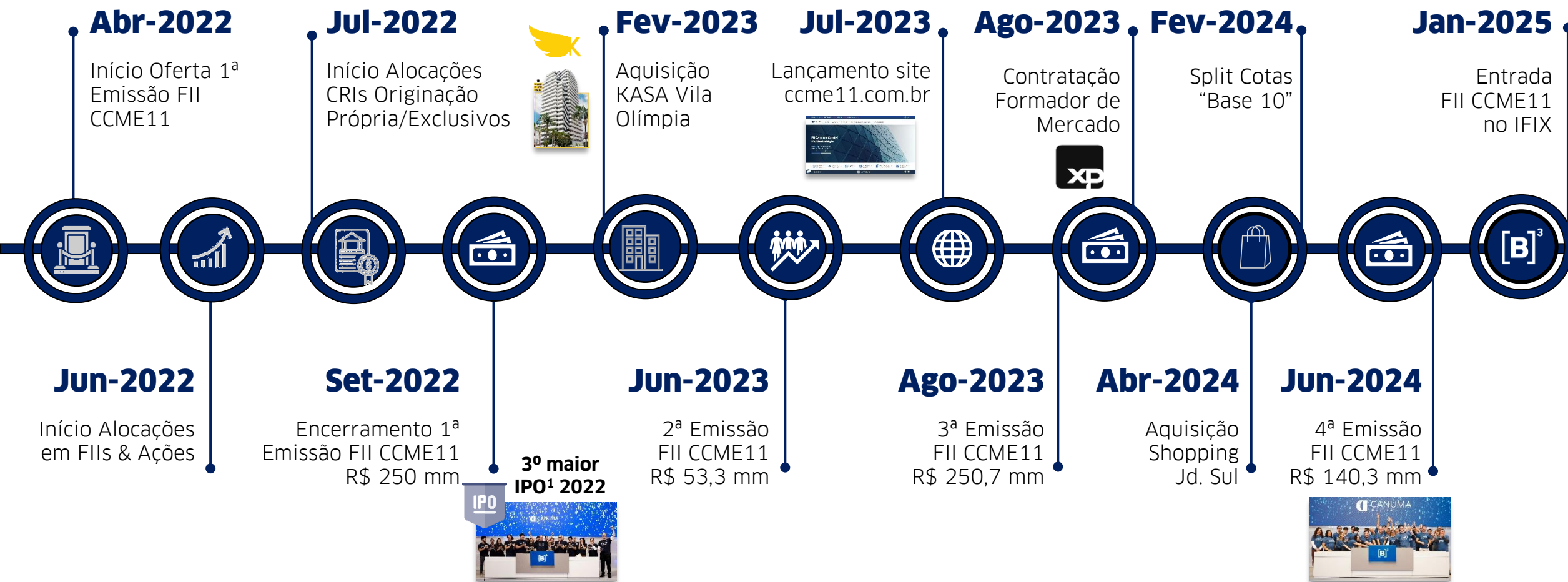


Portfólio (10-20)

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



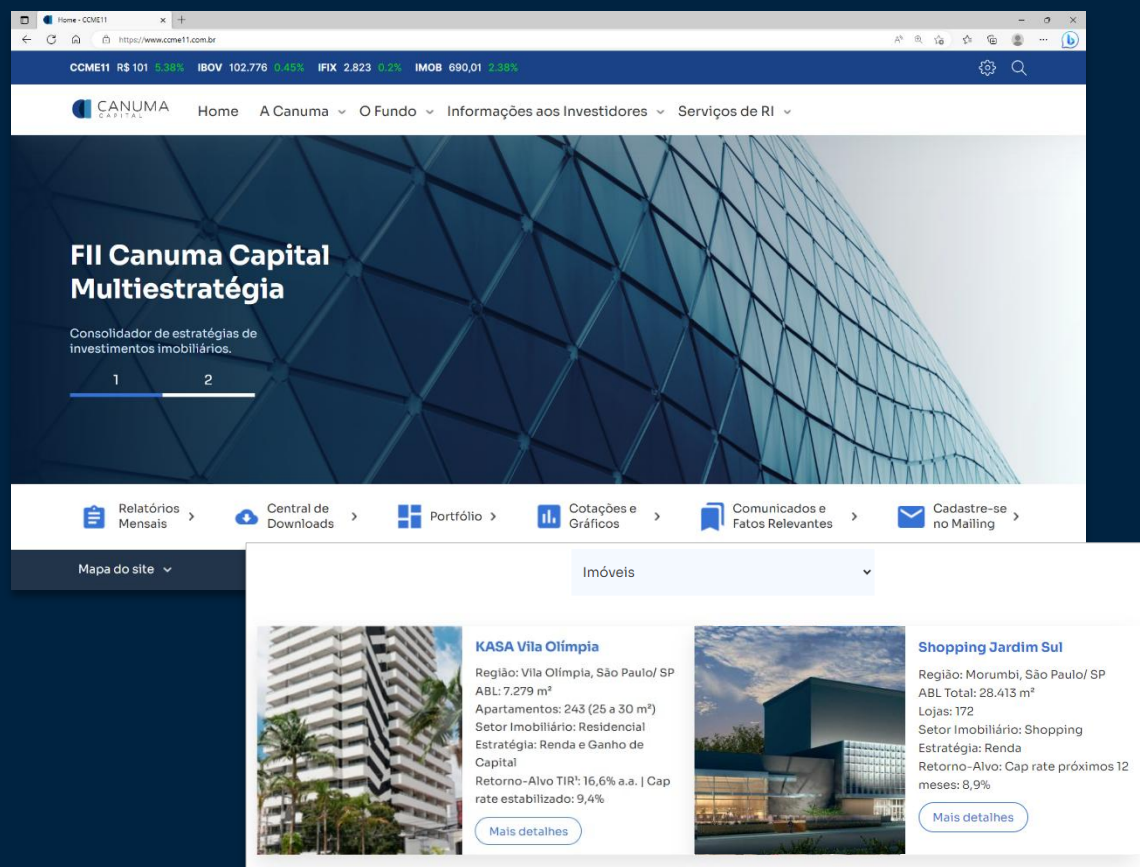
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



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



Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em ccme11.com.br



INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
67.797.053

CNPJ do Fundo
43.010.844/0001-26

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

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

Taxa de Gestão

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

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

DISCLAIMERS

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

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

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

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



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Café com FII - Podcast

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live 60 Minutos

Entrevista de Marcelo
Vainstein
Data: 12/11/2024

[Assista a Entrevista](#)



Conversa c/ Gestor - EQI Research

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil - Diogo Arantes

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



Destrava Capital Market - Bloxx

Entrevista de
Eduardo Moraes
Data: 16/09/2024

[Assista a Entrevista](#)



Os Economistas - Podcast

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)



FDB - Fundo do Baú

Entrevista de
Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de
Marcelo Vainstein
Data: 02/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

QUINTA COM GESTOR
TEMP. 01 EPISÓDIO 05
PARTICIPAÇÃO DA GESTORA
CANUMA
CCME11



Quinta com Gestor - Kiko

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 28/03/2024

[Assista a Entrevista](#)

Empiricus Podca\$

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

[Assista a Entrevista](#)

ESPECIAL

REITCAST

COM CONVIDADO:
FELIPE VAZ



REITCast - Especial

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 03/01/2024

[Assista a Entrevista](#)

RetornoCast

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 07/12/2023

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

CCME11
Ampliando oportunidades no mercado imobiliário



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

CAFÉ COM FII
PODCAST
3ª Temporada com:

FELIPE VAZ
CCME11

Subscribe

Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

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

COMPRAR IMÓVEL
PARA ALUGAR OU
INVESTIR NO
MERCADO
FINANCEIRO?



INVESTIR - Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

VOCÊ COM DINHEIRO

MARCELO VAINSTEIN
FUNDADOR E CEO DA
CANUMA CAPITAL



Você Com Dinheiro - BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

Fórum FIIs - GRI Club

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

Bate papo com a Gestão do CCME11



ASSISTA NO YOUTUBE

Clube FII - Hora do CRI

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 27/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 12/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



Conversa de Mercado – Brain

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 01/09/2023

[Assista a Entrevista](#)

Bate Papo sobre o CCME11



Terça 06/12/2022

Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil – Diogo Arantes

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

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

[Assista a Entrevista](#)



Clube Exame Invest #28

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/05/2022

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



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



Fev/24 - Canuma Capital adquire 10% do shopping Jardim Sul por R\$ 57.3 milhões



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Fev/23 - Canuma Capital compra dois imóveis em SP por R\$ 106.9 milhões



Jul/24 - 4ª Emissão FII CCME11 - B3



Mar/24 - FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs



Out/22 - IPO FII CCME11 - B3



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



Mar/24 - HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos