

CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ sob o nº 43.010.844/0001-26 – Código de Negociação: CCME11

("Fundo" ou "CCME11")

CARTA AOS COTISTAS

A **CANUMA CAPITAL LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 14.555.360/0001-64 ("Gestora"), na qualidade de Gestora do Fundo, serve-se da presente para informar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. Na presente data, foi assinada a Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do Imóvel Aurora localizado na Av. Vieira de Carvalho, 99 São Paulo/SP ("Imóvel") pelo valor de R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais). A venda foi realizada em dois pagamentos, sendo o sinal, correspondente a 10% do preço total da transação, recebido no dia 14/04/2025. O valor remanescente da transação foi recebido nesta data.
- II. Conforme Fato Relevante de 22/02/2023, a estratégia do investimento, feita pela Gestora, foi gerar um retorno atrativo e reciclagem do capital no horizonte de três anos. O desinvestimento ocorreu antes do previsto no estudo de viabilidade para a aquisição e com retorno superior à projeção inicial, ambos indicados no Fato Relevante da compra.
- III. O Imóvel gerou ao CCME11, durante o período de investimento, rendimentos totais de R\$ 6.116.860,00 (seis milhões, cento e dezesseis mil e oitocentos e sessenta reais). O montante da venda foi superior ao valor do último laudo de avaliação do Imóvel. O investimento gerou retorno total de 35,8% no período e Taxa Interna de Retorno (TIR) de 17,4% a.a., equivalente a IPCA + 12,1% a.a. ou CDI + 4,9% a.a.
- IV. A venda foi realizada por valor 12,4% superior ao preço de aquisição do Imóvel e 12,5% acima do valor de laudo de avaliação, realizado em dezembro de 2024.
- V. A TIR resultante da operação de 17,4% a.a. é superior ao inicialmente previsto na viabilidade para a aquisição (16,6% a.a.), que reforça o nosso compromisso com a gestão ativa do portfólio do CCME11. A transação, realizada em um momento desafiador de mercado, possibilita o reinvestimento dos recursos em novas oportunidades de alocação que a gestão identifica no cenário atual.
- VI. Não há expectativa de alteração no *guidance* (estimativa) de rendimentos mensais de R\$ 0,084 por cota a serem distribuídos no semestre corrente, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

SOBRE O CCME11

O CCME11 é um fundo consolidador de estratégias de investimentos imobiliários, investindo em imóveis diretamente, CRIs, FIs, ações de empresas do setor e projetos imobiliários, sendo o 1º FII Multiestratégia/Hedge Fund¹ com alocação efetiva em todas as classes de ativos imobiliários.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

CANUMA CAPITAL LTDA.

¹ Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Fev/24) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões negociados na B3 e as efetivas alocações em CRIs, Imóveis, FIs e Ações.