

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I MAIO 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

0,084

Div. Yield²

Últ. Anualizado

11,0%

Cota Mercado

R\$/Cota

9,13

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,41

P/VP

0,88

Patrimônio Líquido

R\$ mm

705,4

Valor Mercado

R\$ mm

619,0

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,55

Performance³

Retorno Total Desde IPO

27,6%

+4.8% vs. Demais Hedge Funds

+14.8% vs. IFIX

+8.2% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

97% do CDI ⁸

Portfólio Atual:

CRIs

42% PL

16
#Ativos

R\$ 295
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 10,7%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

66% CDI
34% IPCA
Indexação Carteira

54%
LTV⁵

2,8
Duration

Imóveis⁹

26% PL

2
#Ativos

R\$ 188
milhões

10.120 m²
ABL

FII's & Ações

22% PL

20
#Ativos

R\$ 158
milhões

34,9%
Retorno Portfólio⁶
(+13,8% vs. IFIX)

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, FIIs e Ações. 2 - Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 09/05/2025, data base/anúncio dos proventos referentes a Abr/25) 3 - Período: 28/10/2022 a 30/04/2025, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 - Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 30/04/2025). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 30/04/2025. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 - Considerando CDI líquido de IR (alíquota de 15%) 9 - Considera conclusão da venda do Imóvel Aurora em 19/05/2025



RESUMO DA GESTÃO

No dia 16/Maio foram distribuídos os rendimentos de R\$ 0,084 p/ cota referentes a Abr/25. O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,098 p/ cota, com destaque positivo para: (I) rendimentos da parcela em CRIs atrelados a IPCA+ que possuem uma defasagem de 2 meses entre a apuração do índice e efetivo pagamento (o IPCA de Fev/25 havia sido de +1,31%) e (II) pagamento trimestral de juros nos CRIs Brookfield. Considerando o “carrego” da parcela de CRIs com remuneração atrelada ao CDI+, projeções de inflação, receitas dos Imóveis e rendimentos/dividendos dos FIIs e Ações em carteira, nosso cenário-base considera a manutenção do mesmo nível de distribuição até junho (meio da banda do guidance de R\$ 0,08-R\$ 0,088).

No “Destaque do Mês”, trazemos informações sobre a venda do Imóvel Aurora por R\$ 18,5 milhões anunciada no dia 19/Maio. O imóvel gerou ao CCME11, durante o período de investimento, rendimentos totais de R\$ 6,1 milhões (35,8% no período) e uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 17,4% a.a., equivalente a IPCA + 12,1% a.a. ou CDI + 4,9% a.a. A transação, realizada em um momento desafiador de mercado, possibilita o reinvestimento dos recursos em novas oportunidades de alocação que identificamos no cenário atual. Confira mais detalhes clicando na aba superior “Destaques do Mês”.

Reforçamos também aos investidores o procedimento para acesso aos Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-base de 2024, dos Fundos de Investimentos listados e administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (Saiba mais clicando no [Link](#)).

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 a serem distribuídos entre abril e junho/2025 fique entre R\$ 0,08 e R\$0,088 por cota**.

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

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,084/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,098/cota
- Resultados acumulados não distribuídos²: R\$ 0,045/cota

CARTEIRA

Carteira¹: 42% em CRIs, 26% em Imóveis, 18% em FIIs, 4% em Ações e 10% em Caixa (Títulos Públicos).



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de IPCA+ 10,7% a.a. e CDI+ 2,9% a.a. considerando o valor patrimonial (VP) da cota. **Vale destacar que a carteira de CRIs do Fundo, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao Valor Patrimonial (VP), equivale a uma taxa implícita de CDI+ 8,2% a.a e IPCA+ 13,6% a.a., já líquidas de taxas de gestão/administração.** Confira a tabela de sensibilidade e mais detalhes do portfólio em crédito estruturado clicando na aba superior “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Abr/25, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de +5,0% (+2.0 p.p. em relação ao IFIX de +3,0% no mês).

Os destaques dentre os FIIs foram: JSRE11 (+7,9%), ITRI11 (+7,2%), MCRE11 (+6,2%) e XPML11 (+5,0%). Nas Ações, destaque para MULT3 (+14,9%), IGTI11 (+13,9%) e ALOS3 (+11,6%). O portfólio atual é composto por 20 ativos.

Os Fundos Imobiliários vivenciaram uma recuperação expressiva desde a 2ª quinzena do mês de fevereiro, com uma valorização de +14,6% do IFIX (variação das cotas + rendimentos), entre os dias 13/Fev e 30/Abr. Seguimos atentos à novas oportunidades de alocação, seja utilizando os recursos em caixa como também por meio de realocações de parte da carteira. Nesse mês de maio, iniciamos várias dessas movimentações e traremos mais informações no próximo relatório. Confira mais detalhes do portfólio atual clicando em “FIIs & Ações”.

Vale destacar também que, na “Planilha de Fundamentos” em excel disponibilizada no site do CCME11 ([Link](#)), é possível baixar a série diária de retornos do portfólio vs. IFIX.

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (13-14 meses), próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Abr/25, a ocupação ficou em 85% (+1 p.p. em relação ao mês anterior). **O valor médio dos contratos de locação segue no maior nível desde a aquisição (R\$ 116/m², +29% desde o início de nossa gestão). Outro ponto a destacar nos indicadores do imóvel foi o aumento do prazo médio dos contratos de locação, que atingiu 13,7 meses (vs. 8,1 meses quando assumimos a gestão).** A estratégia de ampliar o prazo dos contratos de locação tende a reduzir os efeitos da sazonalidade na ocupação e contribui para melhor geração de valor no ativo.

Em relação às obras de melhorias, a sala de cinema/multimídia já havia sido finalizada em abril. Nesse mês de maio, a quadra de beach tennis e a churrasqueira também foram concluídas. No relatório de junho, traremos mais detalhes, incluindo as fotos do evento de inauguração.

No Shopping Jardim Sul, em Mar/25 ocorreu um descasamento com a Páscoa que ocorreu em abril de 2024. Por isso, as vendas totais registraram uma queda de -1,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Ao desconsiderar as lojas mais impactadas pelo feriado, o crescimento das vendas foi de + 2,5%. O NOI² de março foi -2,7% vs. março de 2024. No acumulado do ano (janeiro a março), a variação foi de -3,6%. A ocupação do shopping permanece em um patamar elevado de 97,4%.

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



VENDA IMÓVEL AURORA

No dia 19/maio, divulgamos o comunicado ao mercado ([Link](#)) sobre a venda do Imóvel Aurora por R\$ 18,5 milhões, 12,4% superior ao preço de aquisição e 12,5% superior ao laudo da última avaliação - Dez/24.

Adquirido em Fev/23, o imóvel gerou ao CCME11 durante o período de investimento, rendimentos totais de R\$ 6,1 milhões (35,8% no período) e uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 17,4% a.a., equivalente a IPCA + 12,1% a.a. ou CDI + 4,9% a.a.

O desinvestimento ocorreu antes do previsto no estudo de viabilidade para a aquisição (3 anos) e com retorno superior à projeção inicial (16,6% a.a.), que reforça o nosso compromisso com a gestão ativa do portfólio do Fundo.

A estratégia na aquisição foi buscar um “carrego” com rendimentos elevados no período, agregando na negociação da transação com o vendedor, uma cobertura do aluguel até Fev/26, em caso de eventual vacância/inadimplência. Com a desocupação pelo antigo inquilino em Out/24, passamos a utilizar essa proteção/garantia e **nosso time de gestão passou a trabalhar ativamente nas seguintes alternativas:** (I) manutenção da operação como hotel buscando um novo inquilino; (II) conversão para uso residencial para locação, que demandaria novos investimentos, além de um prazo de adaptação junto a órgãos municipais ou (III) venda do imóvel. Considerando o custo x benefício das possibilidades, optamos pela venda.

A transação, realizada em um momento desafiador de mercado, possibilita o reinvestimento dos recursos em novas oportunidades de alocação que identificamos no cenário atual.

Retorno Total
35,8%

17,4% a.a.
TIR

IPCA +
12,1% a.a.

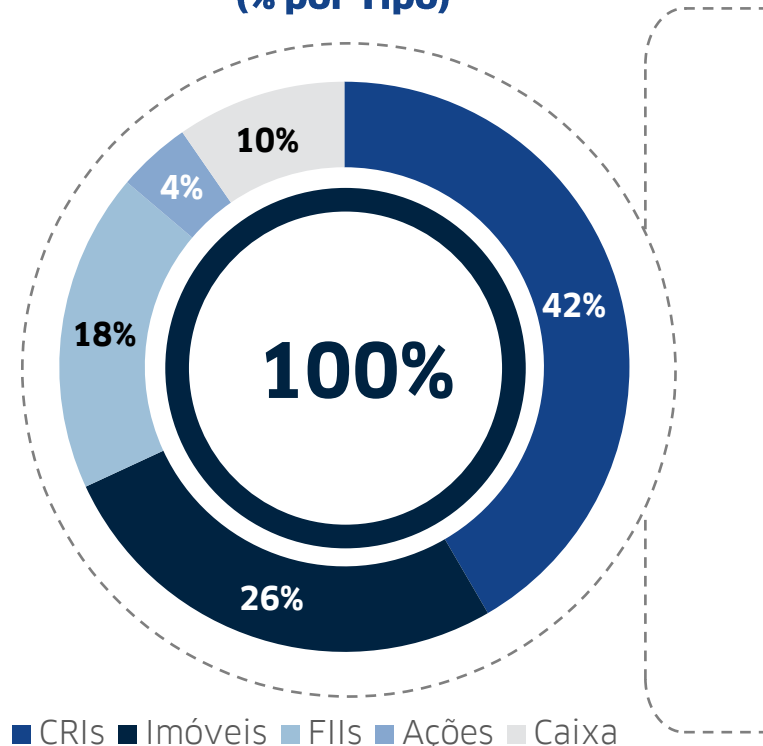
CDI +
4,9% a.a.





VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

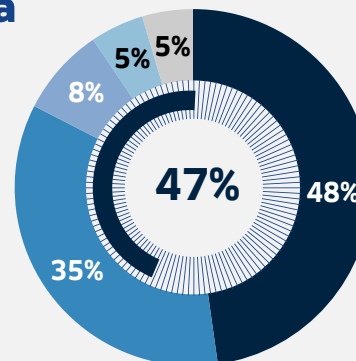
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



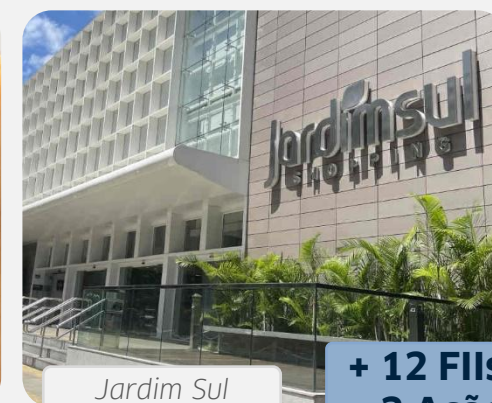
Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Varejo
- Logístico



KASA V. Olímpia

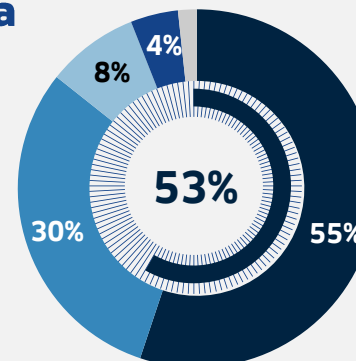


Jardim Sul

+ 12 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



CRI HGBS



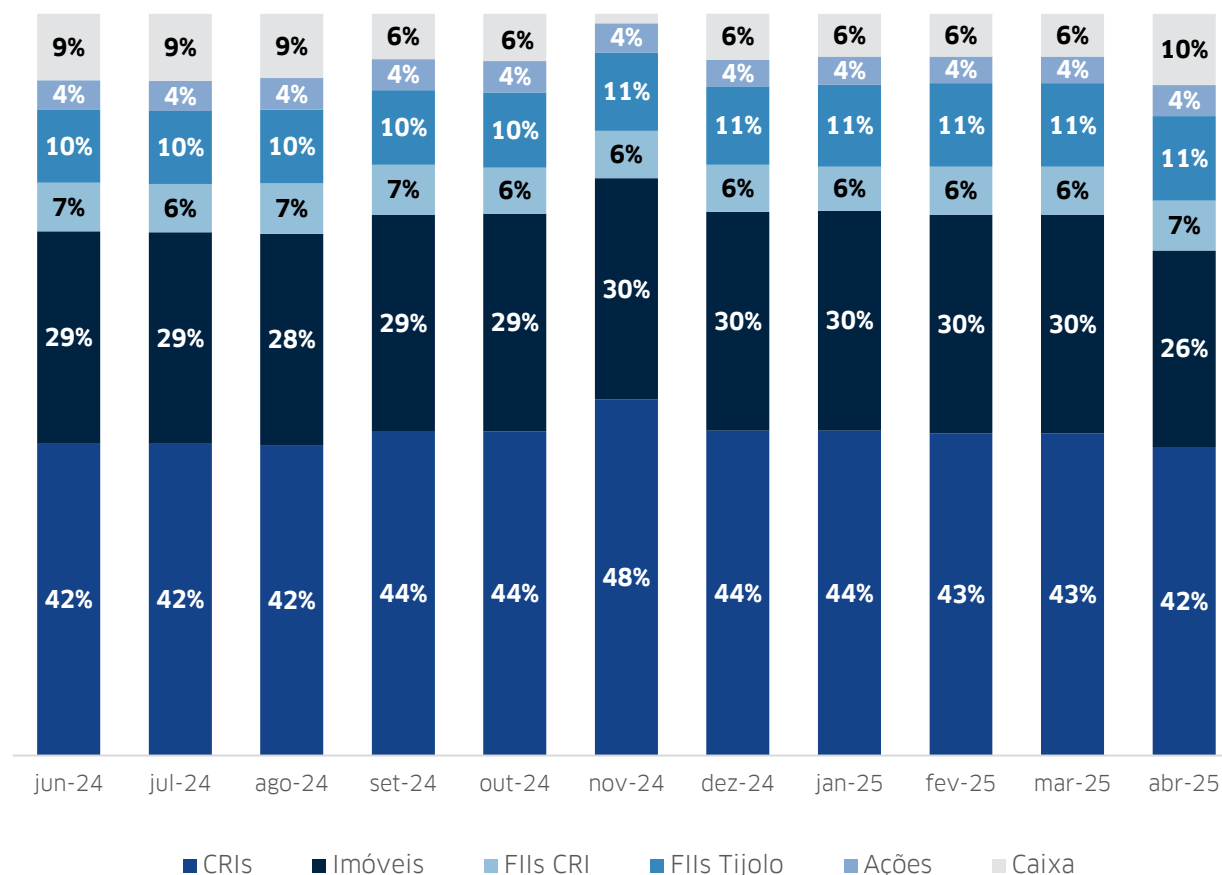
CRI FGR

+ 11 CRIs
+ 5 FIIs



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



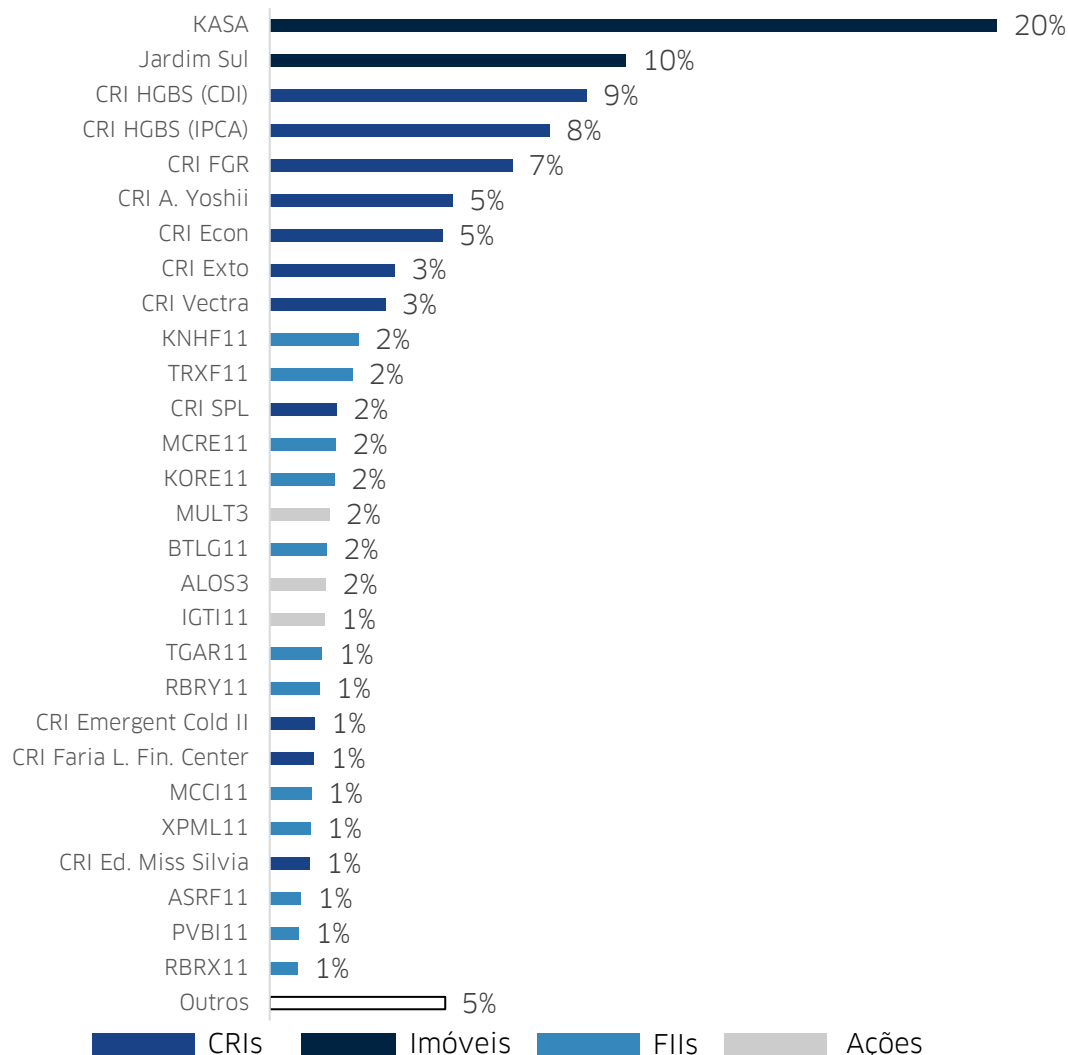
Últimas Alterações na Carteira

- **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\$ 23,4 milhões no CRI Exto com taxa de CDI + 2,5% a.a. e prazo de 5 anos e R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco, com taxa de CDI + 5,0% a.a. e prazo de 4 anos.
- **FIIs:** Entre Mar e Abr/25, realizamos a venda da totalidade da posição em BPML11 (R\$ 1,83 milhão), com um retorno total de +18% e ganho de capital líquido de R\$ 220 mil. Os destaques de rentabilidade no mês de abril foram: JSRE11 (+7,9%), ITRI11 (+7,2%), MCRE11 (+6,2%), XPML11 (+5,0%) e XPLG11 (+4,4%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 5,35 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior “FIIs & Ações”.
- **Ações:** Sem movimentações no último mês. 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 2 ativos, totalizando R\$ 188 milhões e distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia e Shopping Jardim Sul.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 16 ativos totalizando R\$ 295 milhões, distribuídos em:

- 55% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 35% 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 17 ativos totalizando R\$ 128 milhões, distribuídos em:

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

Ações

A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 30 milhões:

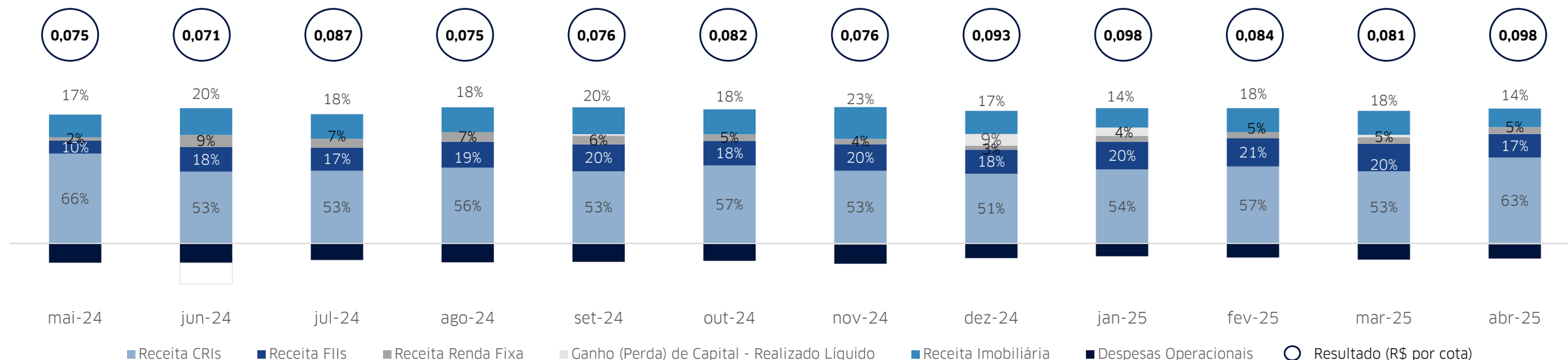
- 35% em MULT3 (Multiplan), 33% em ALOS3 (ALLOS) e 32% em IGTI11 (Iguatemi).



RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Abr/25, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,098.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,045/cota



Rendimento Distribuído

mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
0,090	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080	0,084	0,084

Fonte: Canuma Capital. 1 - Em Jun/24 devido ao encerramento da 4ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 0,085/cota de rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 2 - Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual e semestres anteriores.

RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

													Acumulado		
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	2025	12 Meses	Desde o início
RECEITAS															
Imobiliária	799	1.094	1.222	1.069	1.180	1.190	1.411	1.199	1.035	1.116	1.092	1.017	4.259	13.425	23.762
CRI	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	3.724	3.210	3.613	3.983	3.605	3.294	4.683	15.565	40.182	76.574
Dividendos FIIs	460	1.011	1.148	1.128	1.179	1.180	1.184	1.240	1.482	1.318	1.251	1.290	5.341	12.114	24.859
Dividendos Ações	258	34	335	-	-	122	44	180	47	42	159	118	366	1.241	1.776
Renda Fixa	118	492	445	421	387	309	228	210	316	290	293	375	1.273	4.426	26.084
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	-	(1)	-	-	65	(19)	(57)	611	468	-	121	(54)	535	2.294	8.854
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	(857)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(857)	(3.972)
TOTAL RECEITAS	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	6.505	6.022	7.054	7.332	6.369	6.209	7.429	13.558	72.514	144.155
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(767)	(799)	(712)	(645)	(633)	(677)	(705)	(2.660)	(8.680)	(18.119)
Outras Despesas	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(43)	(44)	(50)	(44)	(28)	(60)	(68)	(200)	(657)	(2.829)
TOTAL DESPESAS	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(810)	(843)	(762)	(689)	(661)	(737)	(773)	(2.860)	(9.337)	(20.949)
RESULTADO GERENCIAL	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	5.696	5.178	6.292	6.644	5.708	5.472	6.656	24.479	63.489	136.988
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,075	0,071	0,087	0,075	0,076	0,084	0,076	0,093	0,098	0,084	0,081	0,098			
Valor Patrimonial (por cota)	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56	10,48	10,36	10,06	10,10	10,16	10,27	10,41			

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.



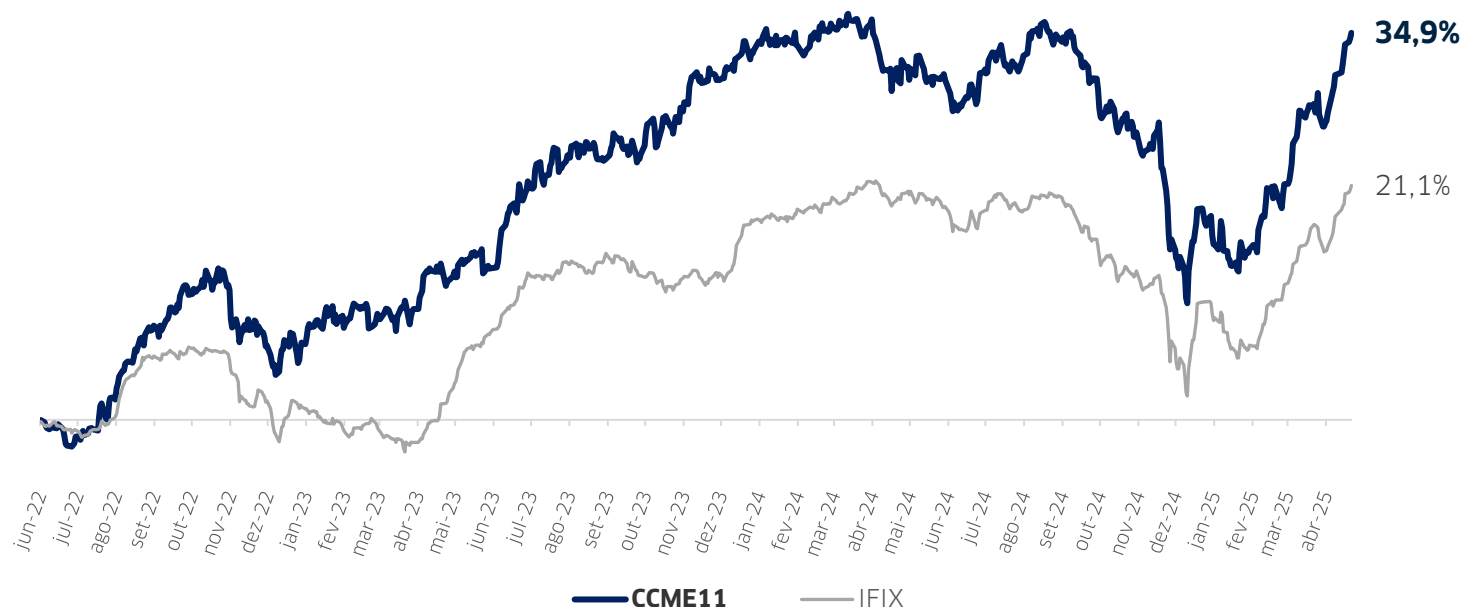
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES (22% do PL)



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 68% do tempo, com retorno mediano de +5,9% acima do índice (alfa).

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



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 30/04/2025. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 3 meses (662), 6 meses (599), 12 meses (473), 18 meses (347) e 24 meses (221). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde o início das alocações.

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos -
FIIs & Ações
78%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
15%

Ganho Capital
Realizado - Ações
7%

Consistência Portfólio vs. IFIX¹

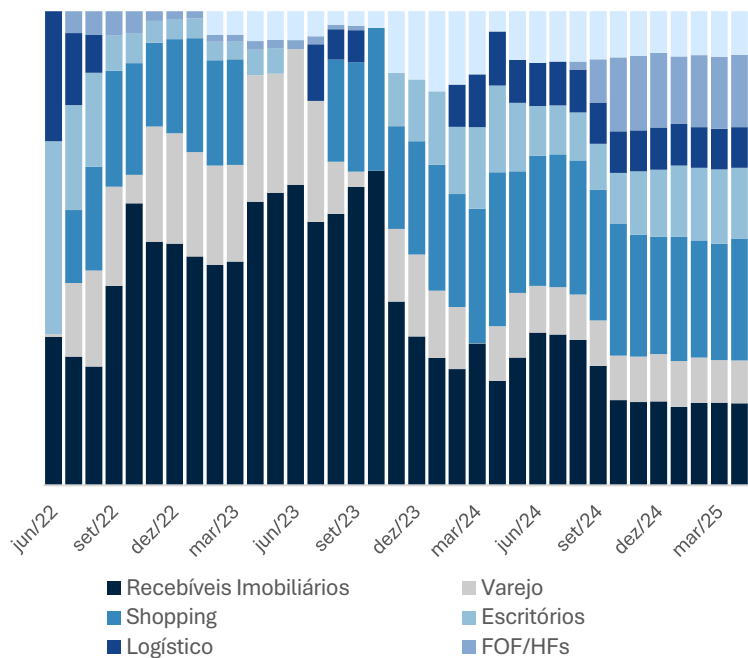
Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
24 meses	67%	+4,5%
18 meses	80%	+5,9%
12 meses	68%	+5,9%
6 meses	55%	+1,8%
3 meses	60%	+2,7%



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 26% Shopping, 17% Recebíveis Imobiliários, 15% Escritórios, 15% FOF/Hedge Funds, 10% Varejo, 9% Residencial e 9% Logístico. Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

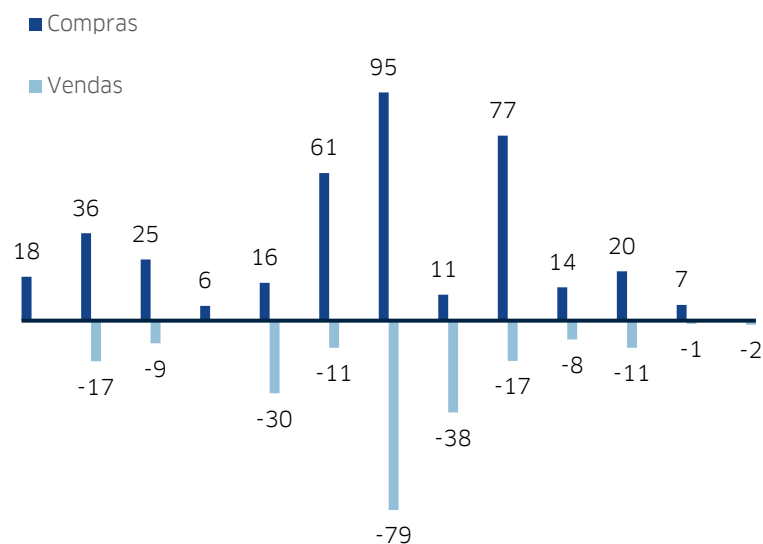
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 95 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 608 milhões**

Compras: **R\$ 385 milhões** / Vendas: **R\$ 223 milhões**

Giro da Carteira¹: **6,4x**

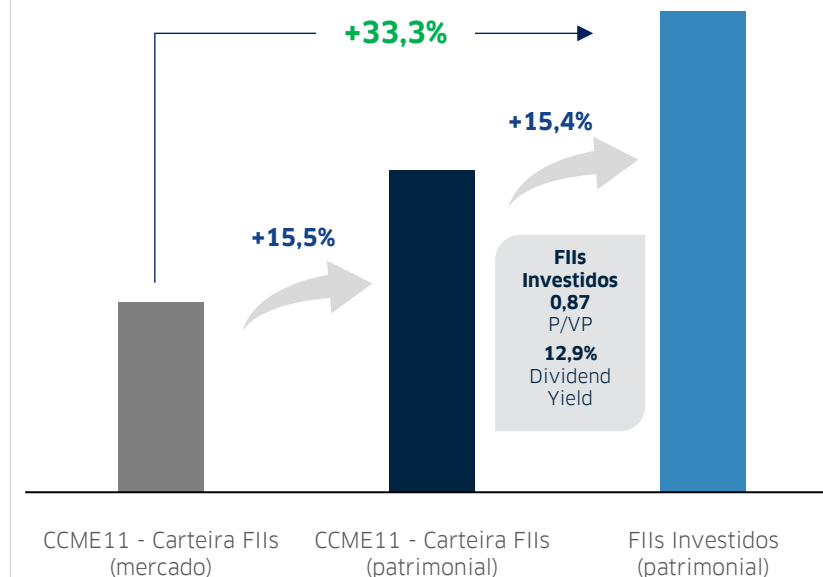
Movimentações - FIIs & Ações²



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

Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +15,5% caso o fundo retorne ao valor da cota patrimonial. Caso todos os FIIs do portfólio também fossem precificados em suas cotas patrimoniais, haveria um potencial adicional de +15,4%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +33,3% na carteira de FIIs, devido ao chamado “duplo desconto”.

Valorização Potencial - Retorno ao Valor Patrimonial³



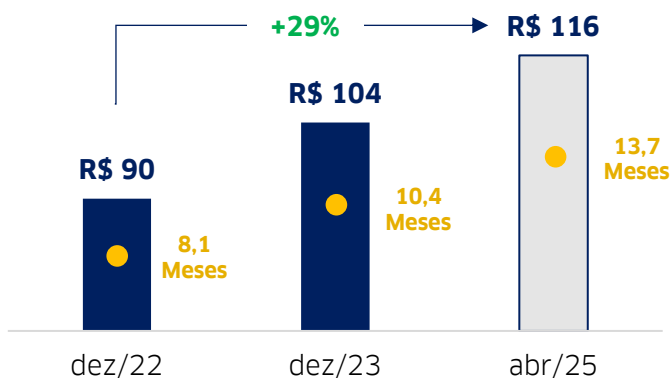


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA (18% do PL)

Residencial para Renda (Locação)

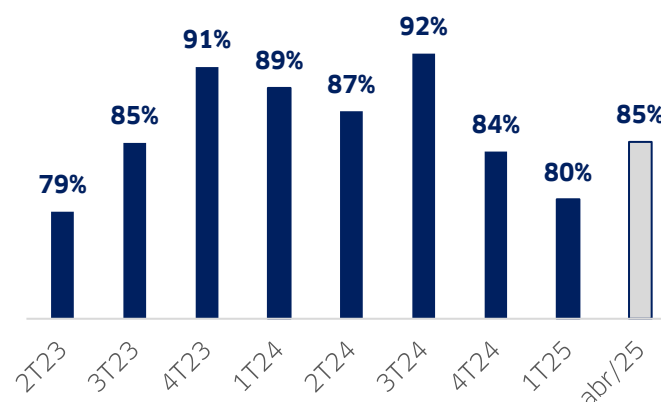


Aluguel Médio/m²



● prazo médio dos contratos de locação

Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

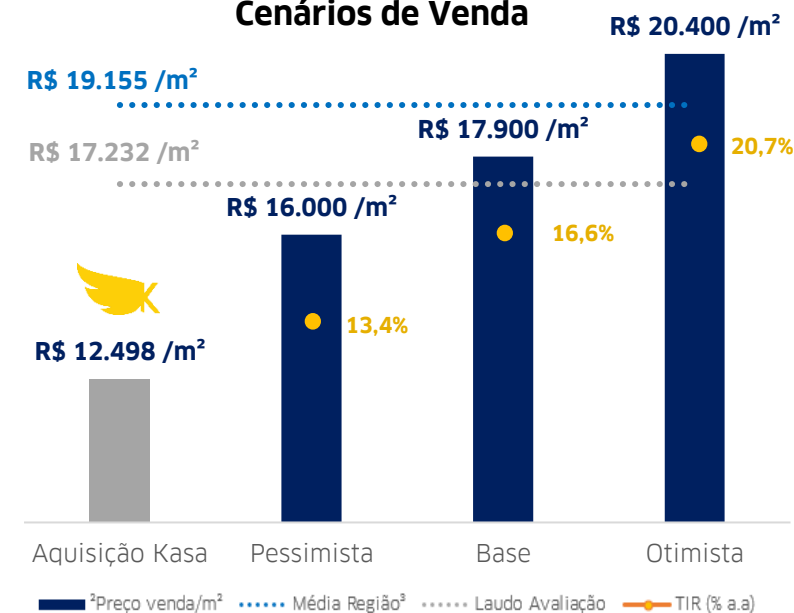


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação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

TESE DE INVESTIMENTO

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

Cenários de Venda





IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA



Serviço de Concierge



Academia



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



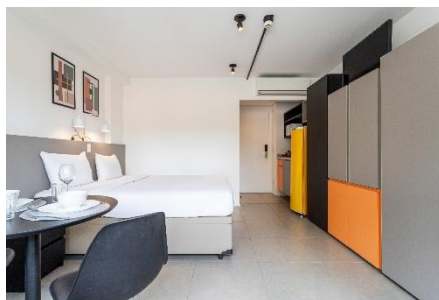
Quadra Beach Tennis



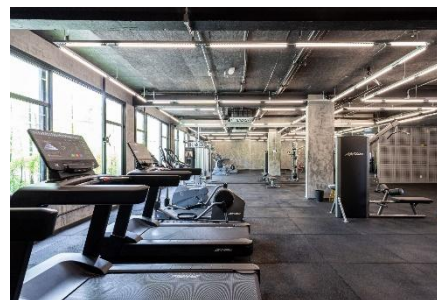
Churrasqueira



Sala Cinema/Multimídia



Apartamento-Modelo



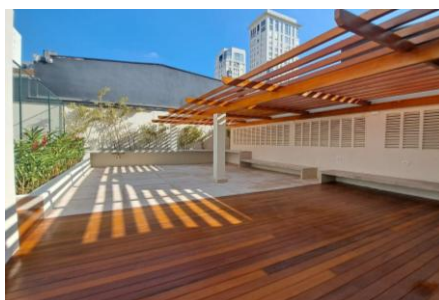
Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis



Churrasqueira (Em Finalização)



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Sala Cinema/Multimídia

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo





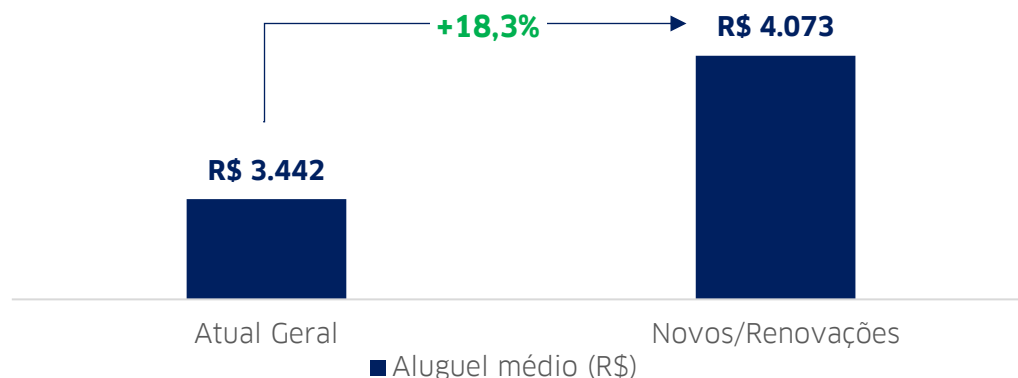
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

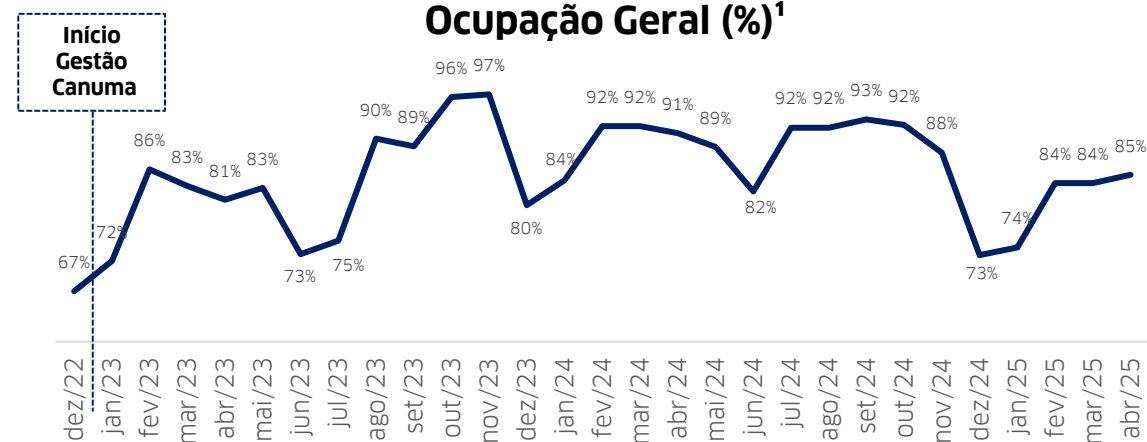
Movimentações no Mês¹



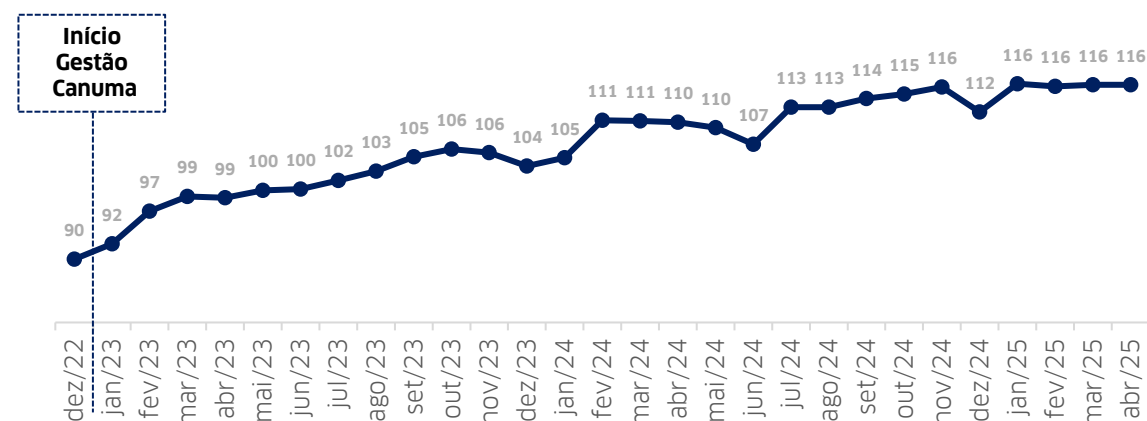
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²





IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL (8% do PL)

Em Mar/25 ocorreu um descasamento com a Páscoa que ocorreu em abril de 2024. Por isso, as vendas totais registraram uma queda de -1,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Ao desconsiderar as lojas mais impactadas pelo feriado, o crescimento das vendas foi de + 2,5%. O NOI² de março foi -2,7% vs. março de 2024. No acumulado do ano (janeiro a março), a variação foi de -3,6%.

Destaques comerciais: Foram reinauguradas as lojas Fillity (vestuário feminino) – 105 m² e Usaflex (Calçados) – 43 m². Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([Link](#)).



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

INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE MARÇO/25

56,2

Vendas (100%)
R\$ milhões

3,6

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.063

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

140

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

1,2%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

2,6%

Vacância

-2,8%

**Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)**

-9,2%

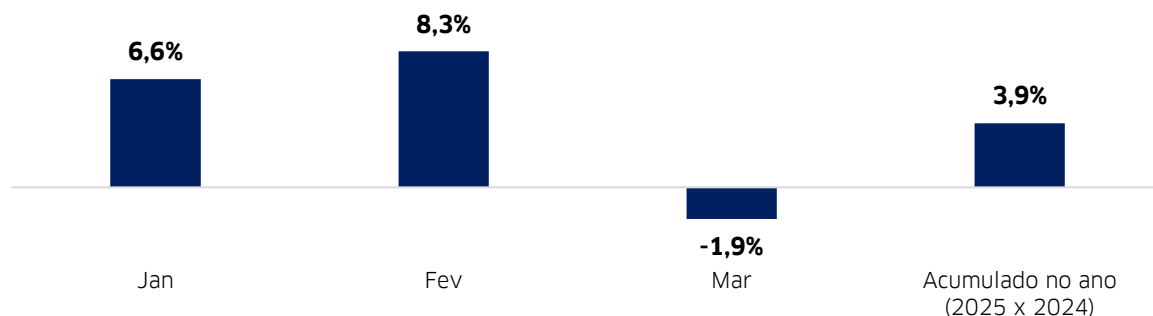
Fluxo de Veículos
(mar/25 vs. mar/24)



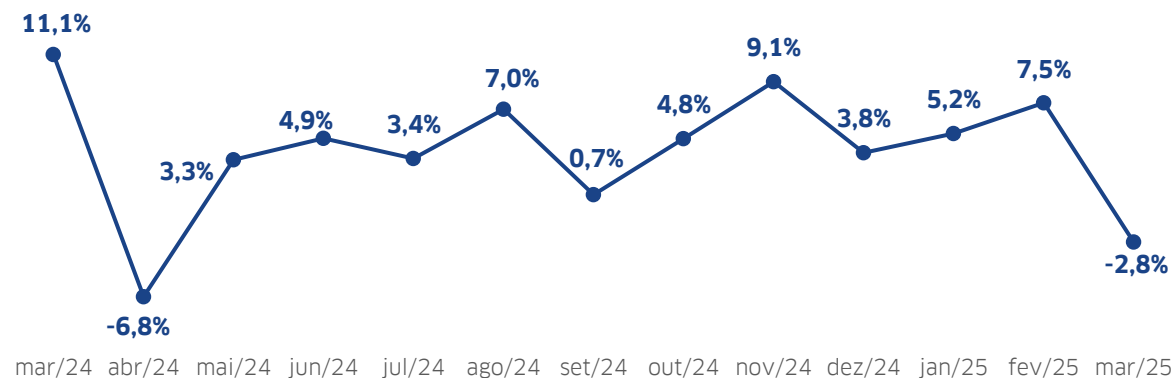
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

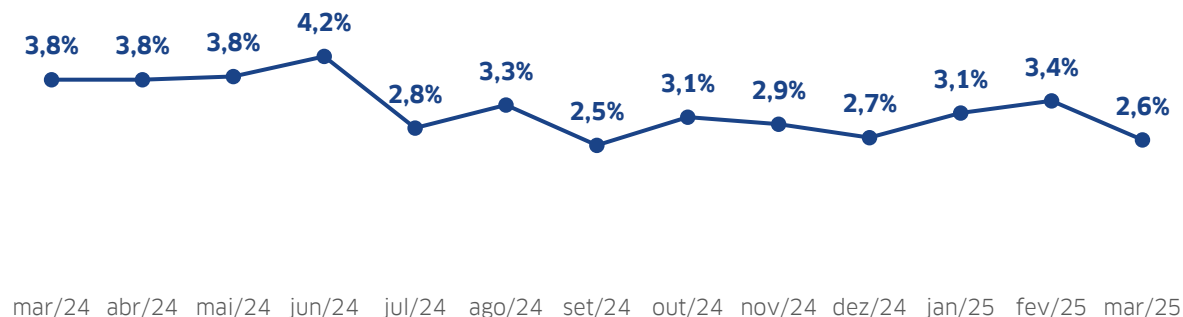
Vendas Totais (%)



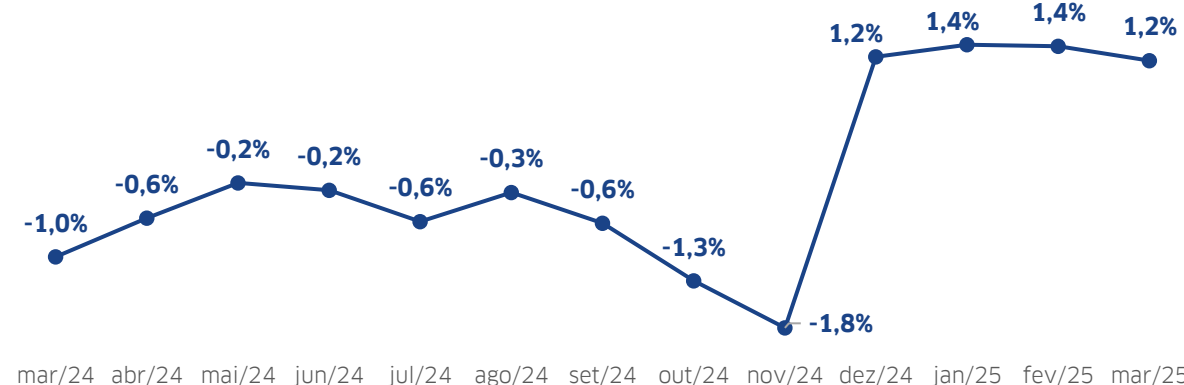
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



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 13-14 meses). Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar à poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP

ABL Total: 28.413 m²

Lojas: 172

Setor Imobiliário: Shopping

Estratégia: Renda

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

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

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



PORTFÓLIO CRIS (42% do PL)



Foco em operações
originadas, estruturadas e ancoradas pela Canuma



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 (% PL)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	7,8%	55	3,3	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,43%	6,9%	49	3,7	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	10,95%	6,0%	42	3,8	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	4,5%	32	1,6	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	4,3%	30	2,3	46%	
PERNAMBUCO ⁴	✓	CDI	5,00%	5,00%	0,6%	4	2,6	55%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	3,2%	22	3,2	76%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,13%	3,1%	22	1,8	52%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	2,8%	20	1,3	37%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,17%	1,6%	12	2,5	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	1,1%	8	1,9	58%	

PERFIL DO PORTFÓLIO

16
#CRIs

R\$ 295
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 10,7%

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

66% CDI
34% IPCA

Indexação
Carteira

2,8
Duration

54%
LTV³

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/04/2025 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 4 - Ao total será investido R\$ 25 milhões de forma trancheada.



SENSIBILIDADE PREÇO DA COTA – TAXA CARTEIRA DE CRIs INVESTIDOS

A tabela ao lado apresenta uma **sensibilidade da taxa média da Carteira de CRIs do CCME11 em relação aos diferentes preços de cota do Fundo no mercado secundário.**

A ferramenta pode ser utilizada para o investidor balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dada a compra de cotas do Fundo em um determinado nível de preço. De forma ilustrativa, a tabela de sensibilidade indica a rentabilidade anual equivalente (em IPCA+ ou CDI+), no cenário hipotético em que o investidor adquire a carteira de CRIs do Fundo, com ágio e/ou deságio observado na cota à mercado, e “carrega” todos os papéis adquiridos até o vencimento.

Na **Planilha de Fundamentos disponibilizada no site exclusivo do CCME11** (www.ccme11.com.br > Informações aos Investidores > Relatórios Mensais / [link](#)), **incluímos uma versão interativa da tabela, na qual é possível simular outros valores de preço p/ cota.**

Sensibilidade Preço da Cota - Taxa Carteira CRIs¹

		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		25,73%	24,38%	23,72%	22,37%
R\$ 7,25		24,15%	22,80%	21,52%	20,17%
R\$ 7,50		22,67%	21,32%	19,48%	18,13%
R\$ 7,75		21,29%	19,94%	17,56%	16,21%
R\$ 8,00		20,00%	18,65%	15,76%	14,41%
R\$ 8,25		18,78%	17,43%	14,08%	12,73%
R\$ 8,50		17,64%	16,29%	12,49%	11,14%
R\$ 8,75		16,56%	15,21%	10,99%	9,64%
R\$ 9,00		15,54%	14,19%	9,58%	8,23%
R\$ 9,25		14,58%	13,23%	8,24%	6,89%
R\$ 9,50		13,67%	12,32%	6,97%	5,62%
R\$ 9,75		12,80%	11,45%	5,77%	4,42%
R\$ 10,00		11,98%	10,63%	4,63%	3,28%
Valor Patrimonial (Cota)	R\$ 10,41	10,73%	9,38%	2,89%	1,54%
	R\$ 10,50	10,45%	9,10%	2,51%	1,16%
	R\$ 10,75	9,74%	8,39%	1,52%	0,17%
	R\$ 11,00	9,06%	7,71%	0,58%	-0,77%
	R\$ 11,25	8,41%	7,06%	-0,32%	-1,67%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (28/02/2025) 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 245,7 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. A operação foi a primeira alavancagem do fundo, com o objetivo de aumentar a participação do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



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

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

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

FGR



Código Cetip: [23L1279637](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

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



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: [23J2268206](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

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

Econ



Código Cetip: [24E1394847](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Econ

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

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

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



CRIs INVESTIDOS

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

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

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

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

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



CRIs INVESTIDOS

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

JK 1455



Código Cetip: [21L0694148](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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



UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

FIIs LISTADOS



FIIs NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED

BTS / 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 (TIR ¹)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
Imóveis (Ativos Diretos)	- Investimentos diretos c/ contratos de longo prazo (<i>Built-to-suit, Built-to-lease, Sale&Lease-back</i>) - Ativos Core e Core Plus - Desenvolvimentos de ciclos curto e médio	IPCA+ 9,0%-15,0% a.a.	20-40%	
Crédito Estruturado	- Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital - Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento	IPCA+ 7,0%-10,0% a.a. CDI+ 2,5%-4,5% a.a.	30-60%	
FIIs Listados e Não Listados	- Ativos de difícil replicação e baixa vacância - Baixo/nenhum endividamento - Distribuição consistente de dividendos - Oportunidades táticas em FIIs de CRIs - Potencial ganho de capital	IPCA+ 9,0%-12,0% a.a.	10-25%	
Empresas Listadas	- Ações de empresas do segmento sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos - Baixo <i>dividend payout</i> - Maior potencial ganho de capital	IPCA+ 12,0%-15,0% a.a.	0-10%	

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

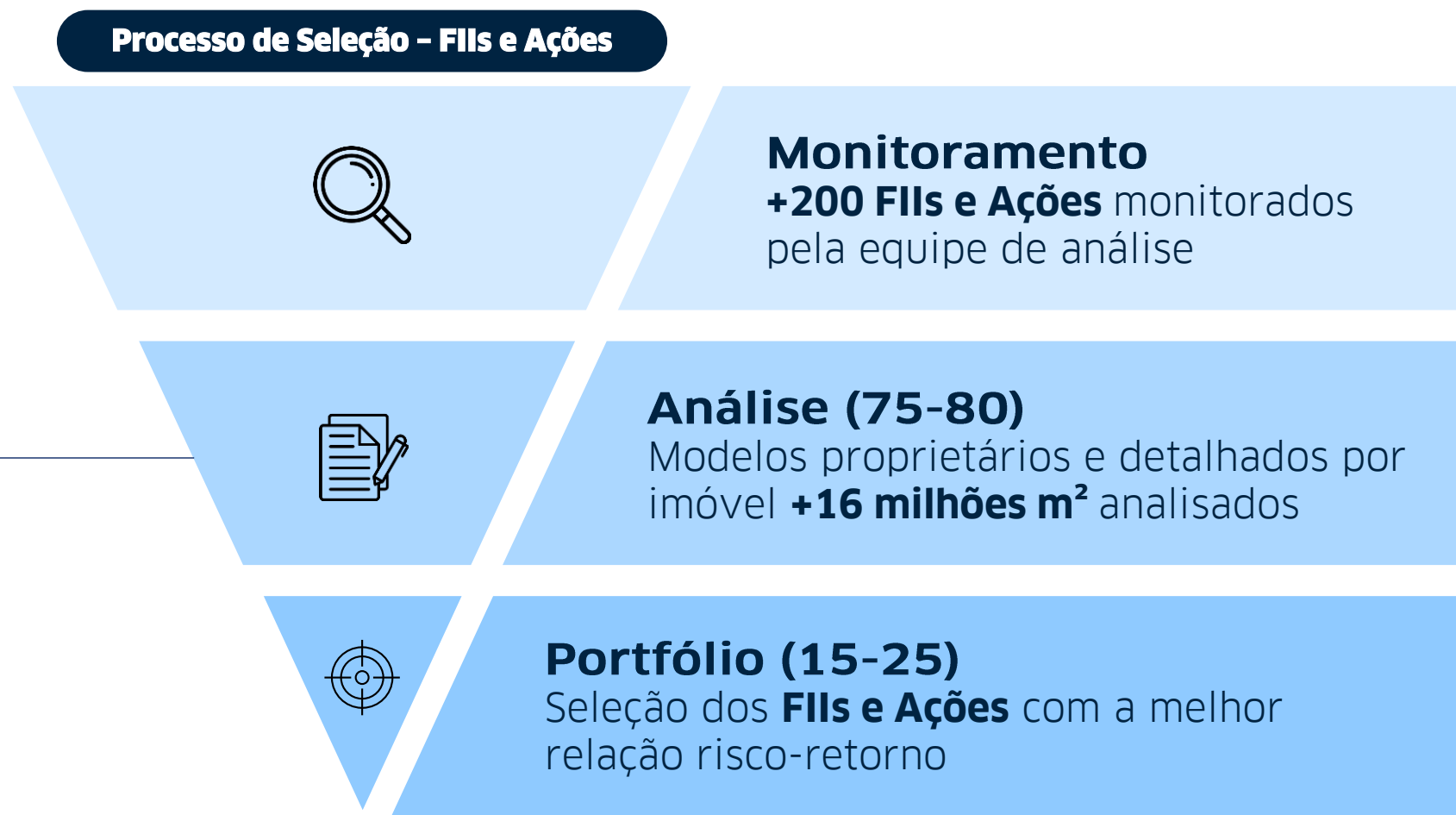


PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

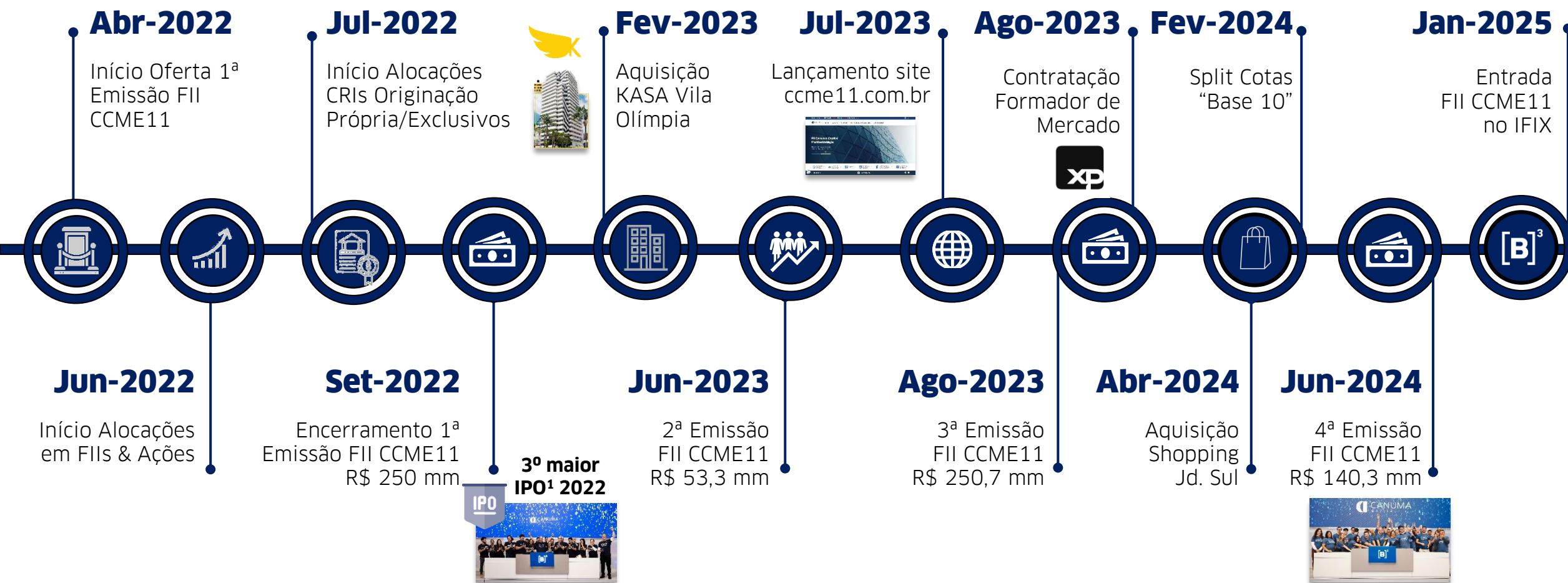
Varejo	468 Imóveis	R\$ 50 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m ²
Logística	213 Imóveis	R\$ 24 bi Valor Mercado	9,1 mi Área m ²
Escritório	87 Imóveis	R\$ 12 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.400 CRIs	R\$ 46 bi Valor Mercado	24 Fundos

Processo de Seleção – FIIs e Ações





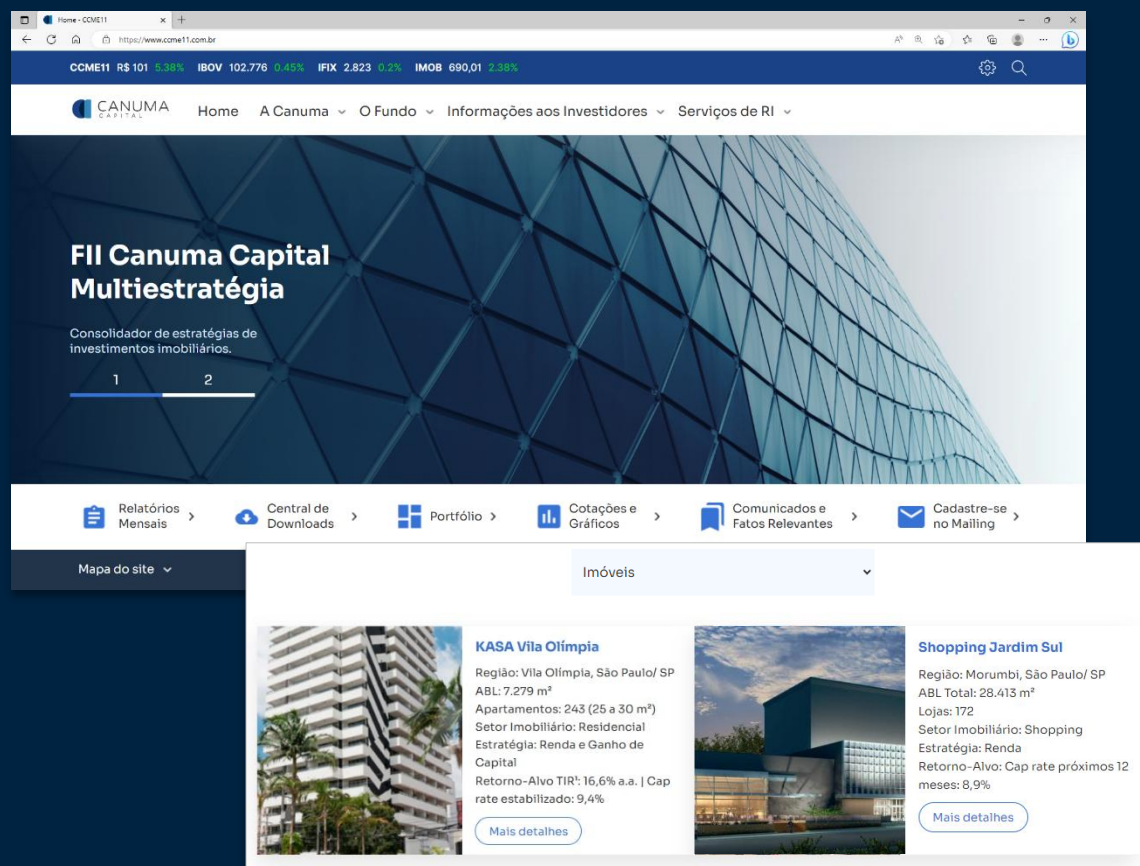
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





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



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live – Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live 60 Minutos

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 12/11/2024

[Assista a Entrevista](#)



Conversa c/ Gestor - EQI Research

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil - Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

Momento de muitas oportunidades para a Canuma

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

[Assista a Entrevista](#)



Destrava Capital Market - Bloxs

Entrevista de Eduardo Moraes
Data: 16/09/2024

[Assista a Entrevista](#)



Os Economistas - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



EPISÓDIO #27

FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

O NOME É DESTREZA

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 02/04/2024

A DINÂMICA DO MERCADO FINANCEIRO E O SETOR IMOBILIÁRIO

[Assista a Entrevista](#)



QUINTA COM GESTOR
TEMP. 01 EPISÓDIO 05

PARTICIPAÇÃO DA GESTORA

CANUMA CCME11

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

[Assista a Entrevista](#)



Empiricus Podcast

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

PODCAST

[Assista a Entrevista](#)



ESPECIAL

REITCAST

COM CONVIDADO:
FELIPE VAZ

REITCast - Especial

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 03/01/2024

[Assista a Entrevista](#)



2024 ANO DA VIRADA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

RetornoCast

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 07/12/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)



CCME11

Ampliando oportunidades no mercado imobiliário

ENTREVISTA

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

Clube FII Entrevista

[Assista a Entrevista](#)



CAFÉ COM FII PODCAST

3ª Temporada com:
FELIPE VAZ

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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

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](#)

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



Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



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/25 - CCME11 vende imóvel no centro de São Paulo com lucro de 35,8%



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



Mar/24 - FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs



Mai/25 - Fundo imobiliário vende imóvel por R\$ 18,5 milhões; entenda o impacto para os cotistas



Jul/24 - 4ª Emissão FII CCME11 - B3



Mar/24 - HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



Mai/25 - #ccme11 - Estudo completo sobre a carteira de ativos



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



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



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



Dez/24 - Como Montar uma Carteira de Fundos Imobiliários (FIIs) Investindo Apenas R\$ 50



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Out/22 - IPO FII CCME11 - B3



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos