FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I OUTUBRO 2026

CANUMA CAPITAL



@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, FIIs, ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



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

Dividendo	Div. Yield[2]	Cota Mercado	Cota Patrimonial
R$/Cota	Últ. Anualizado	R$/Cota	R$/Cota
0,086	11,3%	9,20	10,54
P/VP	**Patrimônio Líquido**	**Valor Mercado**	**Volume Negociado**
	R$ mm	R$ mm	R$ mm/dia
0,87	714,4	623,7	0,36

Performance[3]
Retorno Total Desde IPO

43,1%

+5.4% vs. Demais Hedge Funds	**+0.7% vs. Tesouro IPCA+ [7]**
+17.7% vs. IFIX	**82% do CDI [8]**

Portfólio Atual:

CRIs

61% PL

22 #Ativos	**CDI+ 2,5%** **IPCA+ 9,7%** Taxa Média (MtM)[4] por Indexador (a.a.)	**54%** LTV[5]
R$ 439 milhões	**47% CDI** **53% IPCA** Indexação Carteira	**2,7** Duration

Imóveis

18% PL

1 #Ativo	**R$ 126** milhões	**7.279 m²** ABL

FIIs & Ações

13% PL

9 #Ativos	**R$ 93** milhões	**46,7%** Retorno Portfólio[6] (+13,5% 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, FIIs e Ações. 2 – Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 08/10/2026, data base/anúncio dos proventos referentes a Set/26) 3 - Período: 28/10/2022 a 30/09/2026, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 – Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 – Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 30/09/2026). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 30/09/2026. 7 – Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 – Considerando CDI líquido de IR (alíquota de 15%)

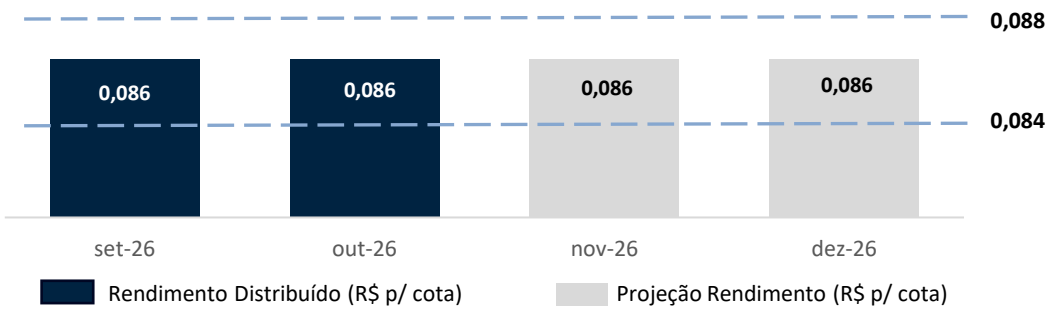
RESUMO DA GESTÃO

No dia 16/Out foram distribuídos R$ 0,086 p/cota. O resultado do mês de Set/26 foi de R$ 4,4 milhões, equivalente a R$ 0,065 p/cota, impactado especialmente pelos menores índices de IPCA (Julho: +0,07% e Agosto: -0,32%) nos CRIs atrelados à inflação. **Conforme destacamos no relatório do mês passado, reiteramos que nosso cenário-base é de distribuição de rendimentos de R$ 0,086 nos próximos meses, compatível com as receitas recorrentes esperadas, sem depender de ganhos não-recorrentes.** Adicionalmente, destacamos que o fundo conta com uma reserva acumulada não distribuída de R$ 5,5 milhões (R$ 0,082 p/cota).

No portfólio de CRIs, alocamos R$ 25 milhões no CRI Abiatar à taxa de CDI + 3,80% a.a. A operação foi originada e estruturada de forma exclusiva pela Canuma. Confira mais detalhes da operação clicando na aba superior "Destaque do Mês". Vale destacar que, no mês de novembro, faremos a aquisição de +R$ 20 milhões em um novo CRI para o portfólio, em fase de estruturação. Traremos mais detalhes no próximo relatório.

Convidamos os investidores a assistirem à participação de nosso time de gestão no programa *Reis dos FIIs*, apresentado pelo Tiago Reis. Na entrevista, detalhamos a estratégia do CCME11, comentamos os movimentos mais recentes da carteira e compartilhamos nossa visão sobre as oportunidades do mercado imobiliário. Assista à íntegra do programa clicando aqui.

ESTIMATIVA *(GUIDANCE)* DE RENDIMENTOS



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

RESULTADO DO MÊS

- Rendimento distribuído: R$ 0,086/cota
- Resultado do mês: R$ 0,065/cota
- Resultados acumulados não distribuídos[1] : R$ 0,082/cota

CARTEIRA

Carteira[2]: 61% em CRIs, 18% em Imóveis, 13% em FIIs, 5% em Caixa e 4% Parcelas a Receber

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual + semestres anteriores. 2- Data-base: 30/09/2026. Caixa considera operações compromissadas com lastro em Títulos Públicos e CRIs. Parcelas a Receber são decorrentes do remanescente da venda do Shopping Jardim Sul.

RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de CDI+ 2,5% a.a. e IPCA+ 9,7% a.a., considerando o valor patrimonial (VP) da cota. Destacamos que a carteira de CRIs do CCME11, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao VP, equivaleria a retornos implícitos de CDI+ 8,8% a.a e IPCA+ 11,9% a.a., já líquidas de taxas de gestão/adm. Confira a tabela de sensibilidade em relação aos diferentes preços de cota do CCME11 no mercado secundário e mais detalhes das operações do portfólio na aba "CRIs".

FIIs & AÇÕES

Em Set/26, o portfólio em FIIs era composto por 9 ativos. No acumulado desde o início das alocações (entre Jun/22 e Ago/26) a performance da carteira do CCME11 é +46,7% (+13.5 p.p. em relação ao IFIX de +33,3% no período).

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

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

IMÓVEIS

O Kasa Vila Olímpia é um residencial de 243 apartamentos voltado à locação de média duração, próximo aos centros financeiros e ampla oferta de lazer, comércio e serviços. **Em Set/26, a ocupação atingiu 79% (mesmo patamar em relação ao mês anterior). O aluguel médio é de R$ 114/m² (+27% desde o início da nossa gestão, em 2023) e o prazo médio dos contratos assinados no mês foi de 13,9 meses**. Confira mais detalhes dos indicadores operacionais do imóvel na aba "*Imóveis*".

Sobre o Shopping Jardim Sul, conforme informado no último relatório, a venda da participação no ativo foi concluída em 10/set (link).

Na sequência dessa operação, está em andamento o encerramento do FII Canuma Capital Renda Varejo (CCVA11), cujas cotas são integralmente detidas pelo CCME11. A conclusão está prevista para 13/nov, quando os ativos e direitos do CCVA11, incluindo os valores a receber e os proventos devidos, serão transferidos ao CCME11. Mais informações estão disponíveis no Fato Relevante (link). Traremos mais detalhes quando da conclusão.

Para fins deste relatório, os ativos e valores a receber, assim como as cotas do FII PMLL11, já foram considerados diretamente na carteira do CCME11.

CRI Abiatar

Financiamento corporativo à incorporadora do segmento MCMV

- A Abiatar é uma incorporadora residencial que atua na região metropolitana de São Paulo e focada no segmento MCMV (Minha Casa Minha Vida), com 19 anos de atuação, 56 empreendimentos (lançados + concluídos) e +R$ 2,3 bilhões de VGV (Valor Geral de Vendas).
- O CRI é um financiamento corporativo à companhia, com garantia de recebíveis de vendas de 10 empreendimentos equivalentes a 2x o saldo devedor, além de aval da companhia e dos sócios.
- **Operação foi originada e com estruturação exclusiva da Canuma. Investimos R$ 25 milhões no CRI.**

Estrutura da Operação:	**Taxa: CDI + 3,8% a.a.[1] Vencimento: Set/30 Prazo: 4 anos Tranche adicional de até R$ 15 milhões até Jun/28**
Garantias:	**Cessão Fiduciária dos Recebíveis de Empreendimentos / Alienação Fiduciária das cotas das SPEs após o fim das obras / Aval da Companhia e dos Sócios / Conta Reserva de 2 PMTs**
Covenants:	**Saldo da Carteira a VP / Saldo Devedor >= 200% ICSD: Fluxo de Recebíveis / PMT >= 1,5x (Dívida Líquida + Terrenos a Pagar) / PL <= 100% (Dívida Líquida + Terrenos a Pagar – Fin. de Obras) / PL <= 55% ano 1 e <= 50% após**

1. Considera taxa “all-in”: spread da operação + comissão de estruturação (revertidos integralmente ao fundo)

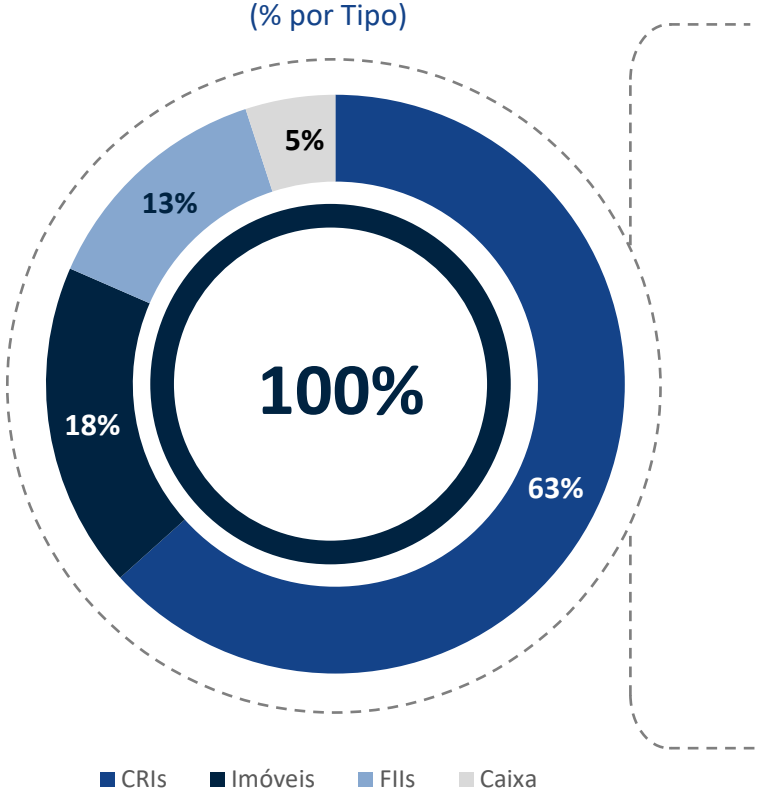




VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

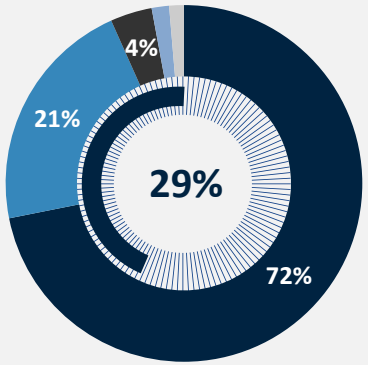
Portfólio Alocado[1]

(% por Tipo)



Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo



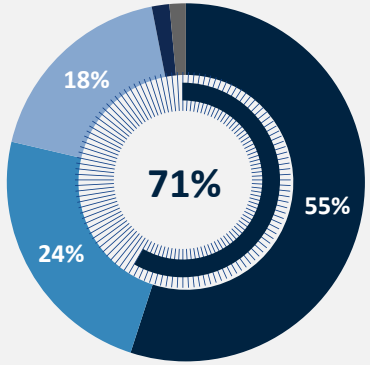


KASA V. Olímpia



+ 7 FIIs

Estratégia Crédito





CRI HGBS



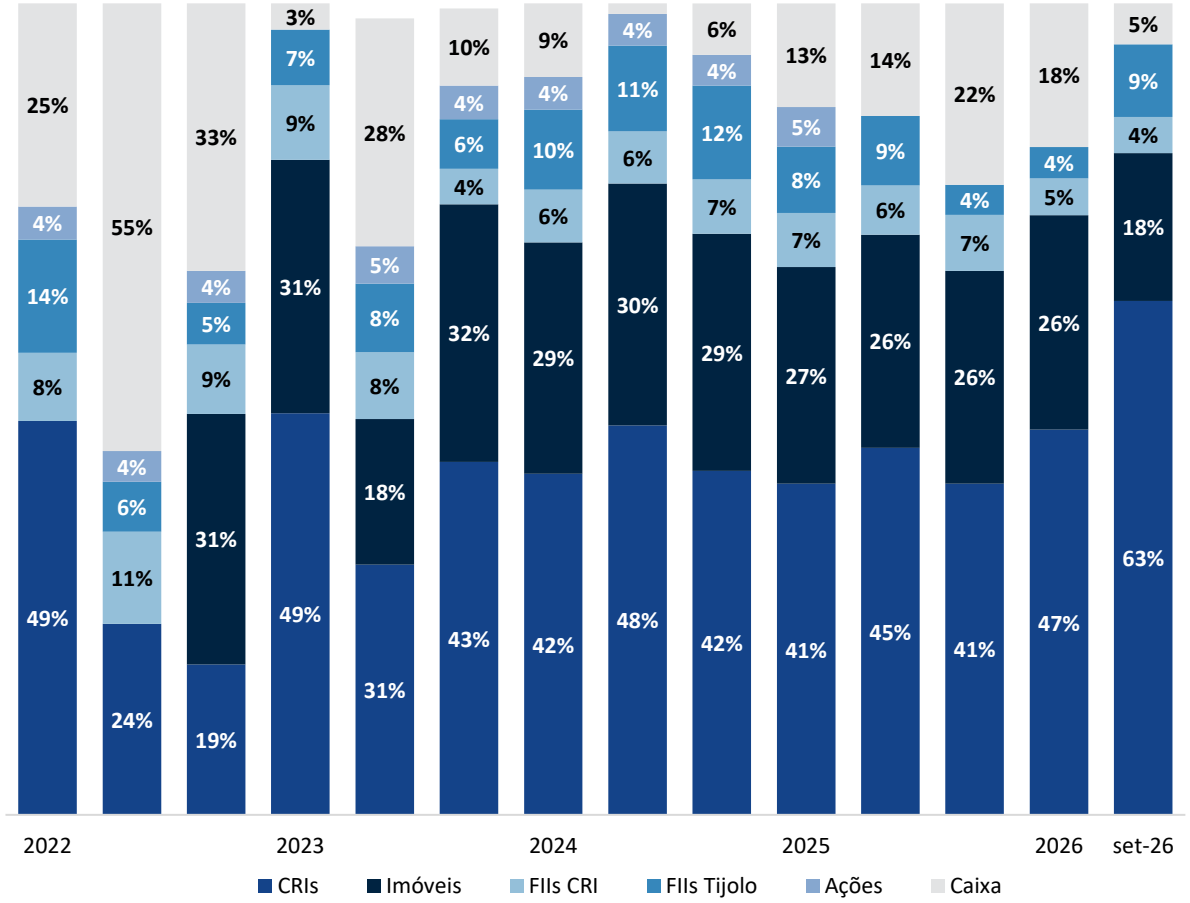
CRI Mello Alves

+ 17 CRIs
+ 2 FIIs

Fonte: Canuma Capital 1 – Data-base: 30/09/2026 Caixa considera operações compromissadas com lastro em Títulos Públicos e CRIs.
Posição desconsidera os valores a receber decorrente de venda do Shopping Jardim Sul.

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



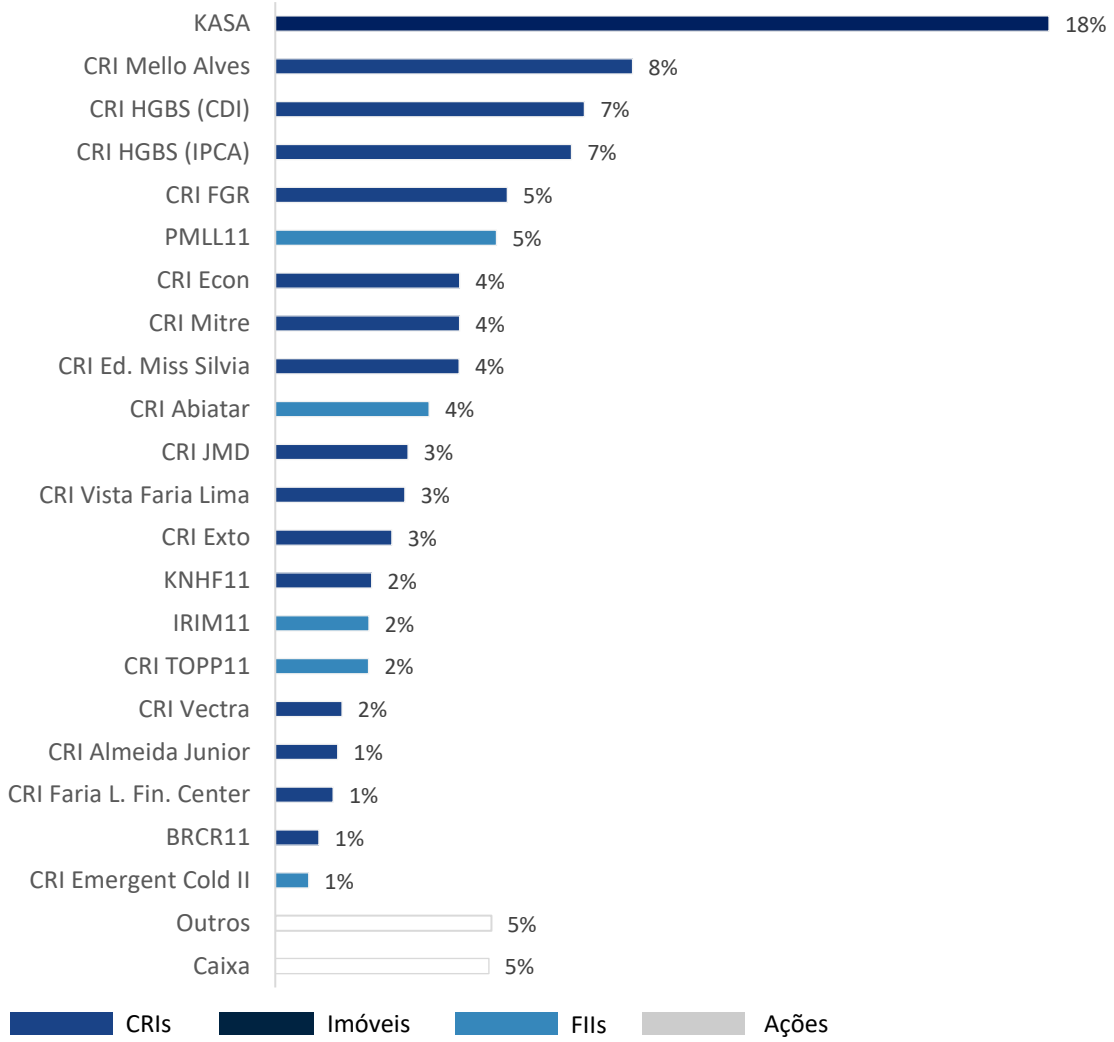
Últimas Alterações na Carteira

- **Imóveis:** Em Set/26, concluímos a venda da participação no Shopping Jardim Sul por R$ 68,8 milhões, com retorno de +25,8% no período. Na aba "Imóveis", confira mais detalhes dos indicadores operacionais dos imóveis.
- **Crédito:** Em Set/26, alocamos R$ 25 milhões no CRI Abiatar à taxa de CDI + 3,8% e prazo de 4 anos.
- **FIIs:** Não realizamos alterações na carteira no mês de Set/26. O destaques de rentabilidade no mês foi: BRCR11 (+5,0%), GZIT11 (+2,8%), KNHF11 (+1,0%) e IRIM11 (+0,6%). Confira detalhes e resultados acumulados na aba superior *"FIIs & Ações"*.
- **Ações:** Em Nov/25, vendemos R$ 29,5 milhões em IGTI11 e ALOS3, gerando um lucro de R$ 2,4 milhões. Para mais detalhes e resultados acumulados, acesse a aba superior *"FIIs & Ações"*.

Fonte: Canuma Capital Data-base: 30/09/2026 Evolução da Alocação (% Total) considera visão quadrimestral desde Jul/2026. Caixa considera alocações em compromissadas com lastro em Títulos Públicos e CRIs. Posição desconsidera os valores a receber decorrente de venda do Shopping Jardim Sul.

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)[1]



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 1 ativo, totalizando R$ 126 milhões:

- KASA Vila Olímpia.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 21 ativos totalizando R$ 439 milhões, distribuídos em:

- 55% em Residencial (CRIs Mello Alves, Abiatar, FGR, Econ, Mitre, JMD, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 26% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Almeida Junior), 20% em Escritórios (CRIs Ed. Miss Silvia, Vista Faria Lima, Faria Lima Financial Center, Faria Lima Square, JK 1455 e TOPP11) e 1% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 8 ativos totalizando R$ 83 milhões, distribuídos em:

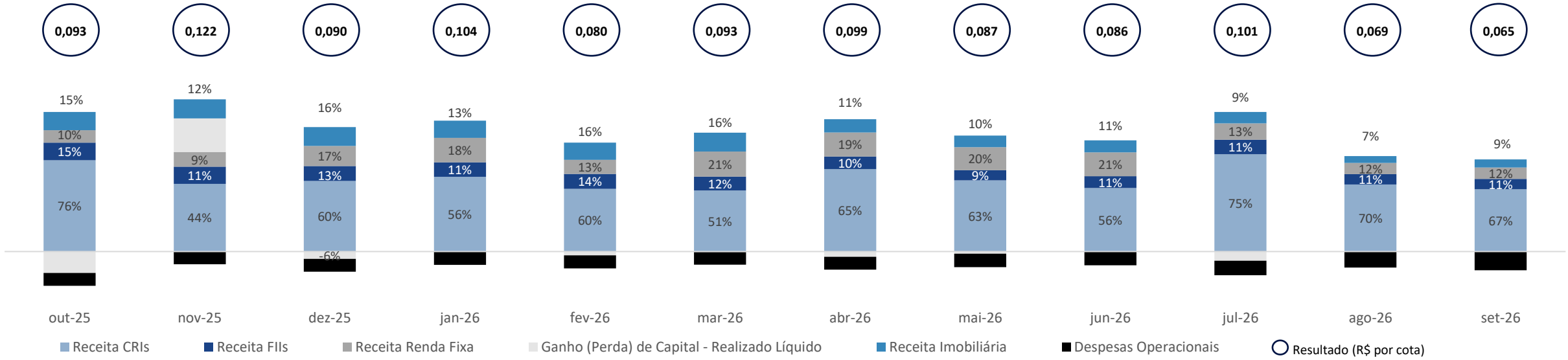
- 37% FOF/Hedge Funds (KNHF11 e IRIM11), 37% Shopping (PMLL11 e GZIT11), 11% Residencial (TGAR11 e ASRF11), 8% Escritórios (BRCR11), 4% Híbrido (TRXF11) e 3% Logístico (GRUL11).

Fonte: Canuma Capital 1 – Data-base: 30/09/2026 Caixa considera operações compromissadas com lastro em Títulos Públicos e CRIs.
Posição desconsidera os valores a receber decorrente de venda do Shopping Jardim Sul.

RESULTADO GERENCIAL – RESUMO

Composição do Resultado Mensal[1]

- No mês de Set/26, o resultado gerencial mensal foi de R$ 0,065/cota
- Resultados acumulados não distribuídos (início)[1]: R$ 0,082/cota



Rendimento Mensal

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

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual e semestres anteriores.

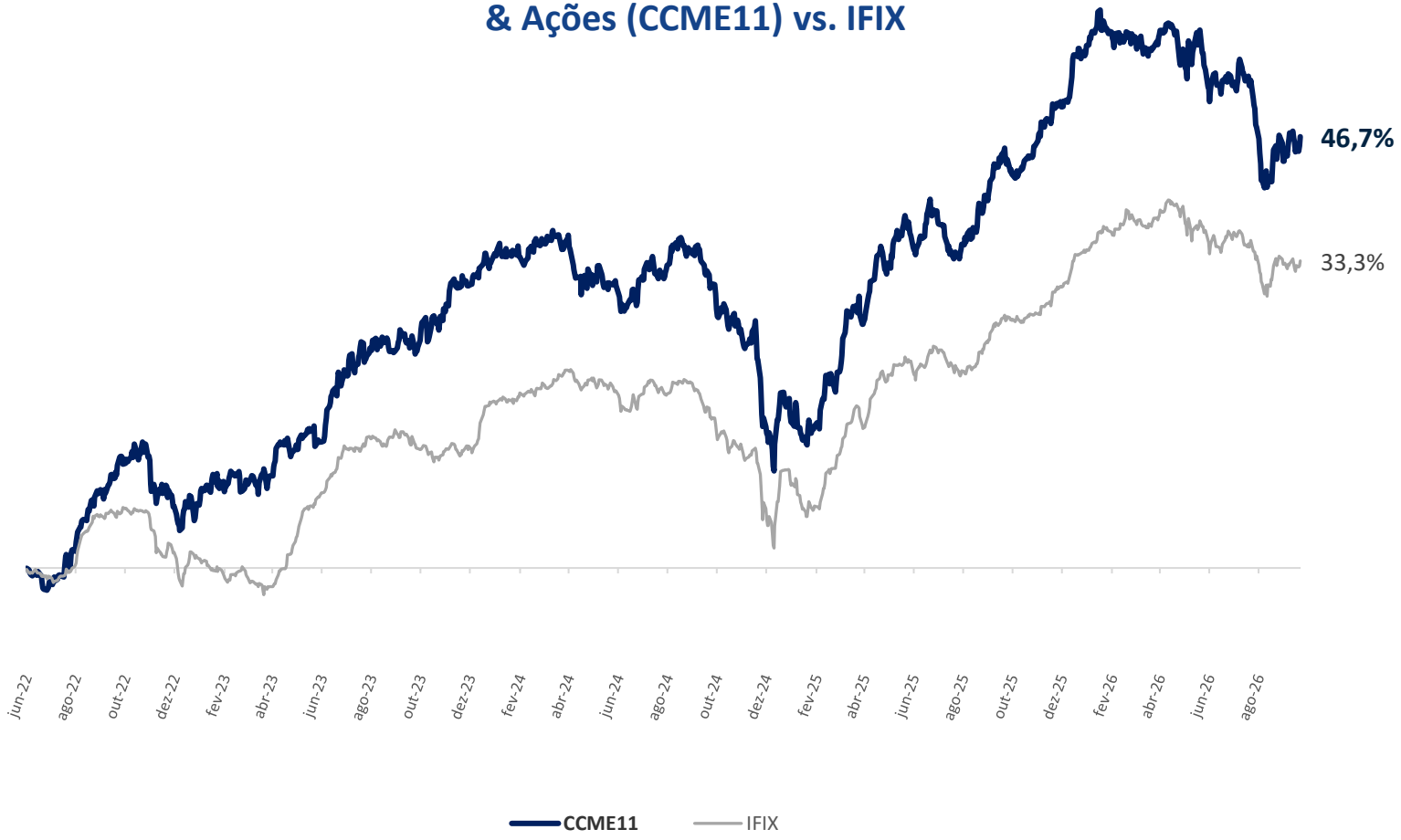
RESULTADO GERENCIAL – DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R$ mil)	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Acumulado 2026	Acumulado 12 Meses	Acumulado Desde o ínicio
RESULTADO																
Imóveis	990	1.071	1.120	1.112	1.005	1.012	1.108	790	687	707	670	397	484	6.858	10.162	36.368
CRI	3.665	5.368	3.982	4.150	4.385	3.690	3.593	4.839	4.185	3.728	5.718	3.939	3.664	37.742	51.243	147.720
FIIs	184	(8)	904	443	860	648	786	436	462	696	318	612	605	5.422	6.762	40.765
Ações	140	(86)	2.135	-	141	-	77	-	-	84	-	-	84	386	2.435	7.035
Renda Fixa	589	732	850	1.171	1.436	826	1.467	1.403	1.355	1.400	961	658	665	10.171	12.923	42.774
TOTAL RECEITAS	5.568	7.078	8.992	6.876	7.827	6.175	7.031	7.469	6.690	6.615	7.667	5.605	5.502	60.580	83.525	270.689
DESPESAS																
Taxa de Gestão & Administração	(710)	(706)	(697)	(708)	(734)	(733)	(716)	(716)	(732)	(811)	(814)	(806)	(805)	(6.867)	(8.978)	(30.654)
Outras Despesas	136	(42)	(46)	(38)	(47)	(27)	(30)	(40)	(57)	(0)	(36)	(131)	(290)	(657)	(783)	(2.821)
TOTAL DESPESAS	(574)	(748)	(742)	(746)	(781)	(760)	(746)	(756)	(788)	(811)	(850)	(937)	(1.095)	(7.524)	(9.760)	(33.475)
RESULTADO GERENCIAL	**4.993**	**6.330**	**8.250**	**6.130**	**7.046**	**5.415**	**6.285**	**6.713**	**5.901**	**5.805**	**6.816**	**4.669**	**4.406**	**53.055**	**73.765**	**237.214**
															Média mensal	
Resultado Gerencial (Por Cota)	*0,074*	*0,093*	*0,122*	*0,090*	*0,104*	*0,080*	*0,093*	*0,099*	*0,087*	*0,086*	*0,101*	*0,069*	*0,065*	*0,087*	*0,091*	*0,087*
Valor Patrimonial (por cota)	**10,49**	**10,44**	**10,50**	**10,58**	**10,62**	**10,60**	**10,63**	**10,62**	**10,68**	**10,58**	**10,57**	**10,52**	**10,54**			

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

PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES (12% do PL)

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



Desde o Início

46,7% → **+13,5% vs. IFIX**

# Ativos	Alocação	Estratégia
9	R$ 83 mm	Tijolo / Crédito

Consistência Portfólio vs. IFIX[1]

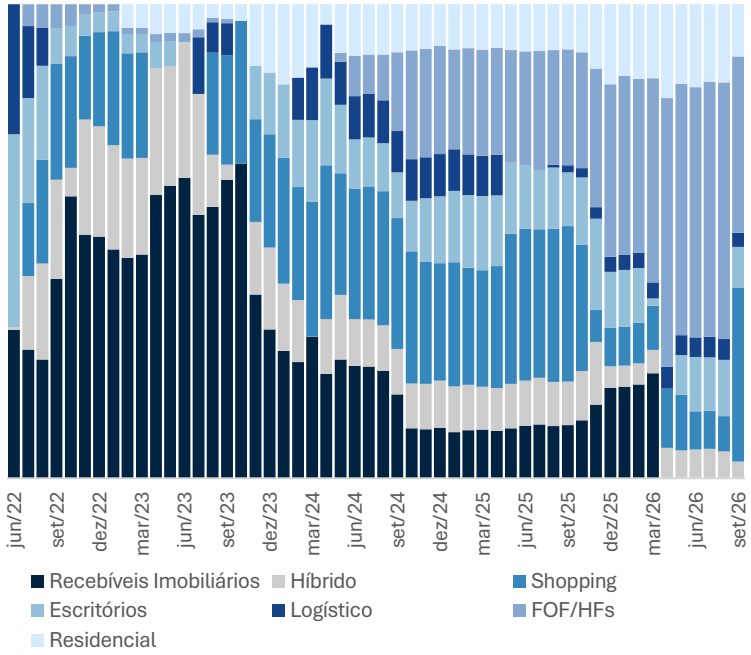
Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
36 meses	94%	+11,5%
24 meses	78%	+2,3%
12 meses	77%	+3,6%
6 meses	60%	+2,6%

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 30/09/2026. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 6 meses (957), 12 meses (831), 24 meses (579) e 36 meses (327).

PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 37% FOF/Hedge Funds, 37% Shopping, 11% Residencial, 8% Escritórios, 4% Híbrido e 3% Logístico. Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



Gestão Ativa - Indicadores

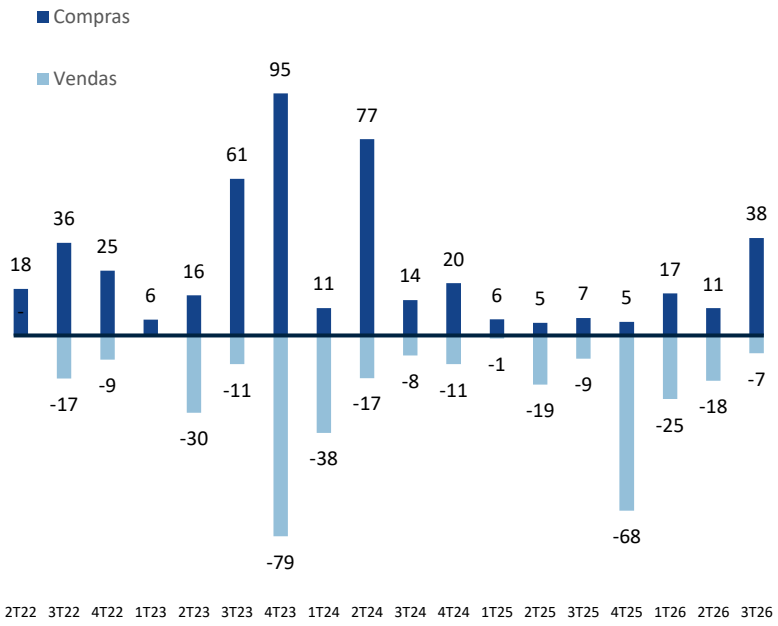
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R$ 98 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R$ 835 milhões**

Compras: **R$ 468 milhões** / Vendas: **R$ 367 milhões**

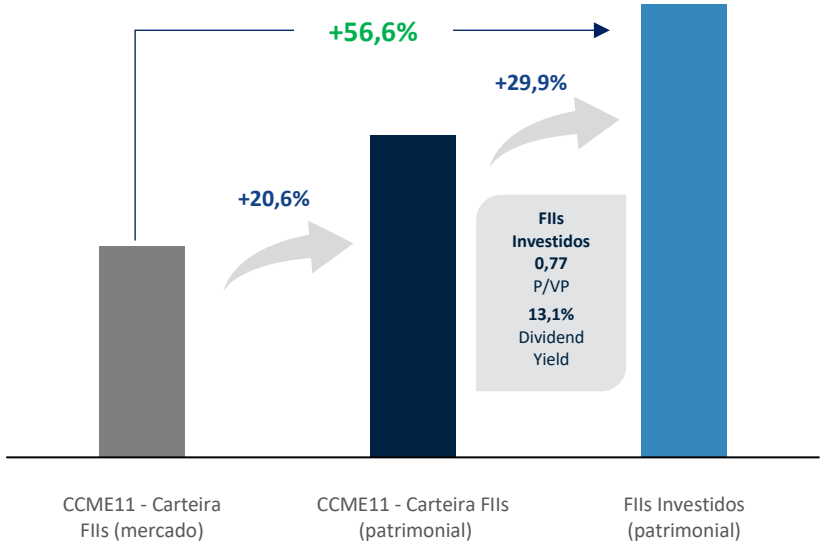
Giro da Carteira[1]: **8,5x**

Movimentações - FIIs & Ações[2]



Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +20,6% 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 +29,9%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +56,6% na carteira de FIIs, devido ao chamado "duplo desconto".

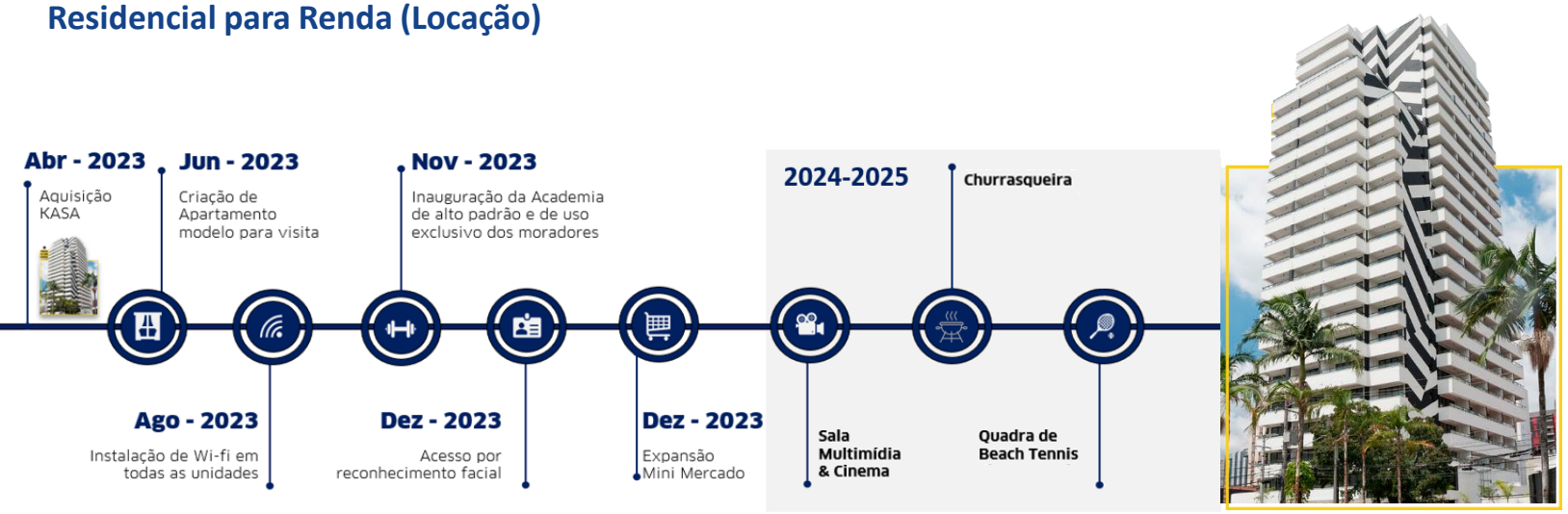
Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial[3]



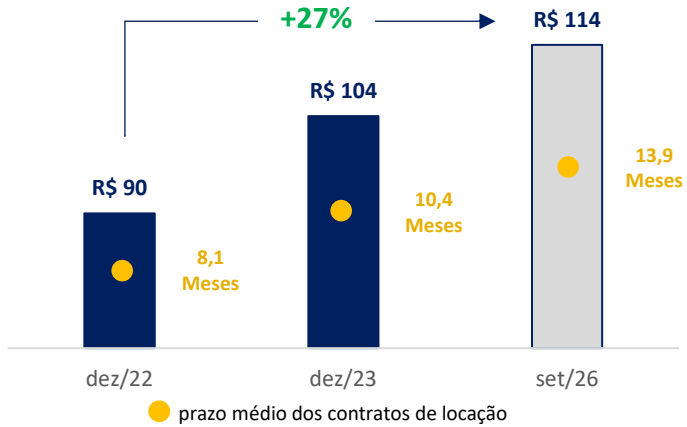
Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/09/2026 1 – Giro da Carteira: Compras + Vendas, dividido pelo Patrimônio Alocado Médio 2 – Em milhão. 3 – Valor Patrimonial (Fonte: Informe Mensal), Valor Mercado (Fonte: Broadcast). DY: Último dividendo anualizado sobre a cota de mercado dos FIIs investidos.

IMÓVEIS – KASA VILA OLÍMPIA (18% do PL)

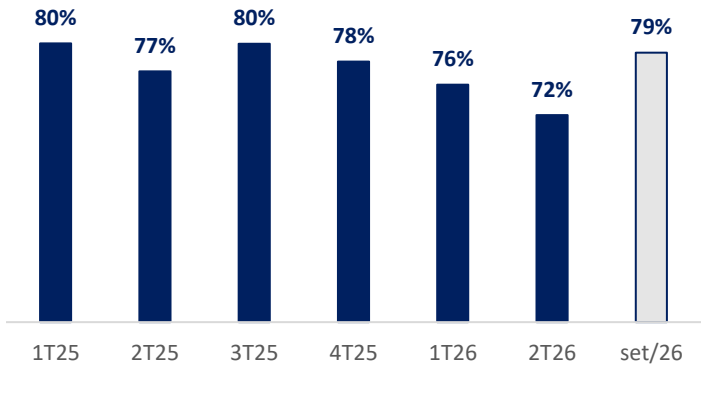
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%)

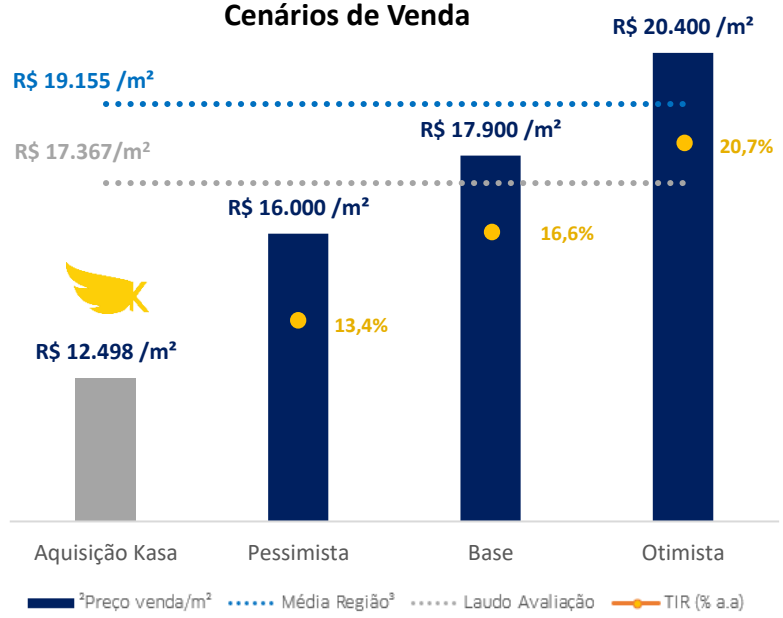


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação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

TESE DE INVESTIMENTO

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

Cenários de Venda



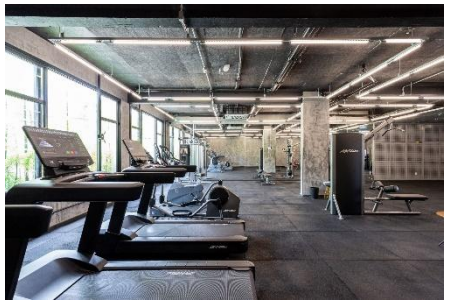
IMÓVEIS – KASA VILA OLÍMPIA

- Serviço de Concierge
- Academia
- Solário
- Espaço Co-Working
- Pet Place
- Mini-Mercado
- Lavanderia
- Espaço Lounge
- Wi-Fi
- Estacionamento
- Portaria e Segurança 24 horas
- Quadra Beach Tennis
- Churrasqueira
- Sala Cinema/Multimídia

Confira o vídeo do Apartamento-Modelo



Apartamento-Modelo



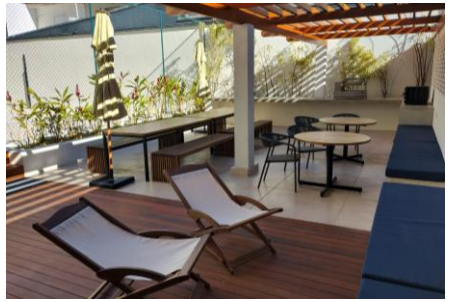
Academia



Serviço de Concierge



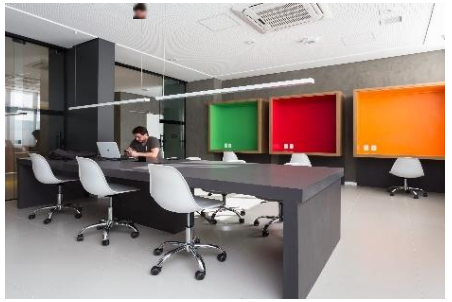
Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia

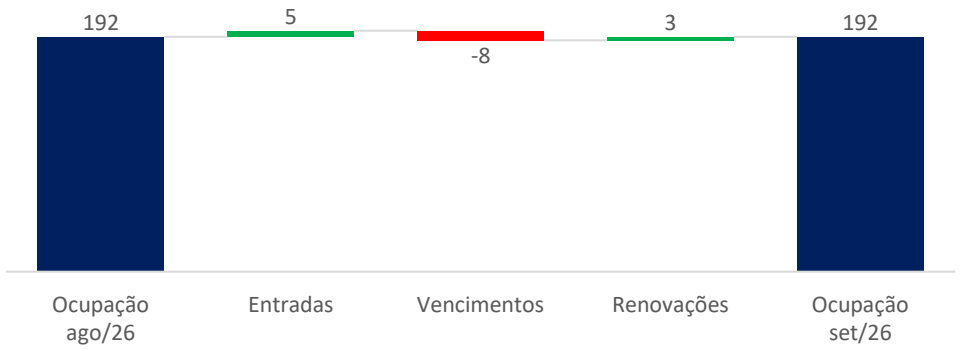


Sala Cinema/Multimídia

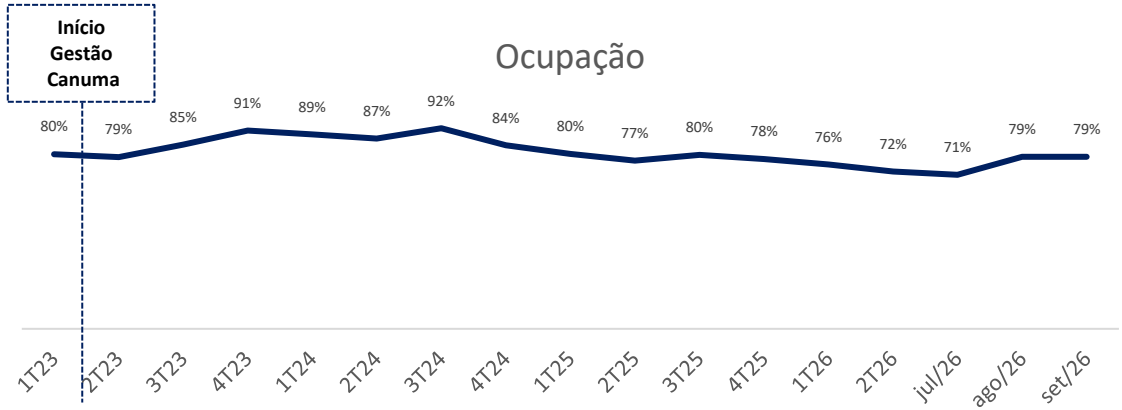
IMÓVEIS – KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

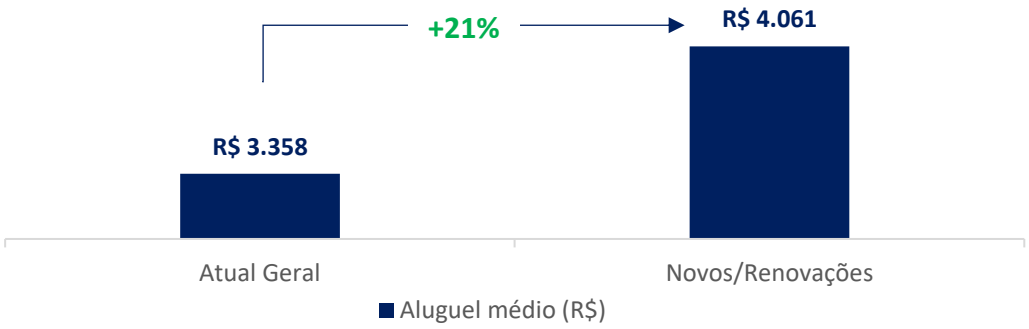
Movimentações no Mês[1]



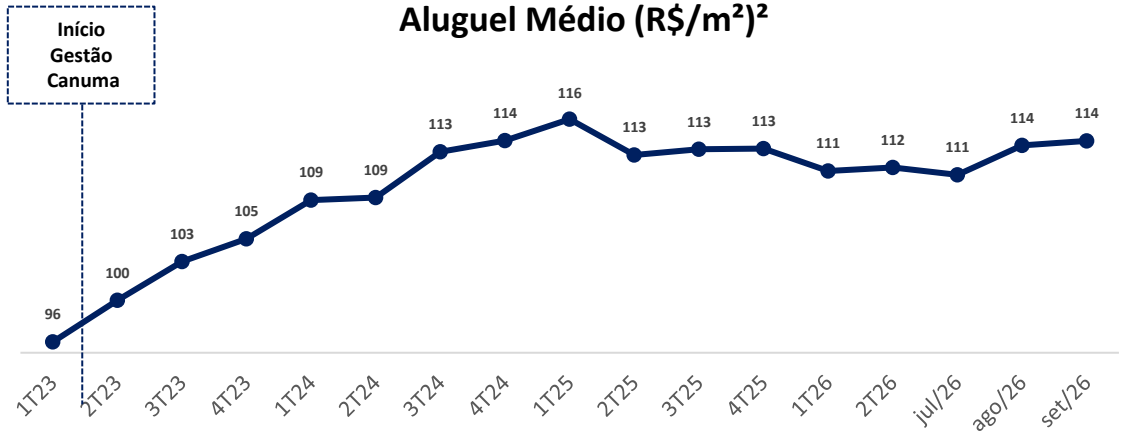
Ocupação Geral (%)[1]



Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Aluguel Médio (R$/m²)[2]



Fonte: Canuma Capital 1 – Atualmente, 63 unidades estão sendo operadas no modelo short-stay. 2 – Os valores foram ajustados de maneira linear para suavizar o efeito de aluguéis pagos de maneira antecipada.

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 TIR[1]: 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 Olimpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, churrasqueira, sala de cinema, quadra beach tennis, estacionamento e portaria 24 horas.

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 (61% do PL)

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

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

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

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

	Atuação na Estruturação[1]	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM[2] (%)	Volume (% PL)	Volume (R$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
MELLO ALVES		IPCA	10,25%	10,00%	8,1%	58	3,6	70%	
HGBS (CDI)		CDI	2,40%	2,40%	7,0%	50	2,8	49%	
HGBS (IPCA)		IPCA	8,00%	8,09%	6,8%	48	3,1	49%	
BROOKFIELD		CDI	1,16%	0,90%	6,7%	48	0,5	44%	
FGR		IPCA	9,50%	9,47%	5,3%	38	3,2	39%	
ECON		CDI	3,66%	3,66%	4,2%	30	2,1	41%	
MITRE		CDI	3,30%	3,05%	4,2%	30	2,8	65%	
ABIATAR		CDI	3,80%	3,50%	3,5%	25	2,7	47%	
JMD		IPCA	10,38%	10,51%	3,0%	22	3,1	77%	
VISTA FARIA LIMA		IPCA	9,48%	8,38%	3,0%	21	4,7	63%	
EXTO		CDI	2,50%	2,52%	2,7%	19	2,0	75%	
TOPP11		IPCA	8,75%	8,28%	2,1%	15	4,0	34%	
VECTRA		CDI	4,50%	4,50%	1,5%	11	0,5	39%	
ALMEIDA JUNIOR		CDI	1,25%	0,79%	1,4%	10	3,2	60%	
EMERGENT COLD		CDI	3,25%	3,25%	0,8%	5	1,4	31%	
PERNAMBUCO		CDI	5,00%	5,00%	0,6%	4	1,7	66%	
SPL		IPCA	10,00%	10,34%	0,5%	4	1,4	60%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 30/09/2026 1 – Operações detidas de forma exclusiva, com participação relevante e/ou ancoradas pelo CCME11 2 – Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 – Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias

PERFIL DO PORTFÓLIO

22
#CRIs

R$ 439
milhões

CDI+ 2,5%
IPCA+ 9,7%
Taxa Média (MtM)[2] p/ Indexador (a.a.)

47% CDI
53% IPCA
Indexação Carteira

2,7
Duration

54%
LTV[3]

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$	7,50	21,57%	20,22%	23,77%	22,42%
	R$	7,75	20,12%	18,77%	21,38%	20,03%
	R$	8,00	18,76%	17,41%	19,15%	17,80%
	R$	8,25	17,48%	16,13%	17,04%	15,69%
	R$	8,50	16,28%	14,93%	15,07%	13,72%
	R$	8,75	15,14%	13,79%	13,20%	11,85%
	R$	9,00	14,07%	12,72%	11,44%	10,09%
	R$	9,25	13,06%	11,71%	9,77%	8,42%
	R$	9,50	12,10%	10,75%	8,20%	6,85%
	R$	9,75	11,19%	9,84%	6,70%	5,35%
	R$	10,00	10,32%	8,97%	5,27%	3,92%
	R$	10,25	9,50%	8,15%	3,92%	2,57%
	R$	10,50	8,71%	7,36%	2,63%	1,28%
Valor Patrimonial (Cota)	R$	10,54	8,60%	7,25%	2,45%	1,10%
	R$	10,75	7,97%	6,62%	1,40%	0,05%
	R$	11,00	7,25%	5,90%	0,23%	-1,12%

Fonte: Canuma Capital. Valor Patrimonial da Cota (30/09/2026) 1 – Taxa/yield da Carteira de CRIs com base nos diferentes preços de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duration da carteira de CRI. 2 – Descontando-se a taxa de gestão e de administração. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Canuma Capital LTDA. para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral,de forma hipótetica, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade da Carteira de CRIs ao preço de cota do Fundo

CRIs INVESTIDOS

Mello Alves



Código Cetip: 26H5580217
Indexador: IPCA+
Taxa: 10,25% a.a. / **Vencimento:** Ago/2031
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 12º mês [1]
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: FII Mello Alves

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

HGBS (CDI)



Código Cetip: 23F2356527 / 23F2356518
Indexador: CDI+
Taxa: 2,40% a.a. / **Vencimento:** Jun/2033
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 24º mês
Setor Imobiliário: Shopping
Devedor: FII HGBS11

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

HGBS (IPCA)



Código Cetip: 23F2354249 / 23F2356215
Indexador: IPCA+
Taxa: 8,00% a.a. / **Vencimento:** Jun/2033
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, desde o início
Setor Imobiliário: Shopping
Devedor: FII HGBS11

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

1. A operação possui um mecanismo de cash sweep. A venda das unidades acelerará a amortização do papel.

CRIs INVESTIDOS

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: 21L0666609
Indexador: CDI+
Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027
Juros: Trimestral
Amortização Principal: No vencimento
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: Brookfield

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

FL Financial Center



Código Cetip: 21L0668295
Indexador: CDI+
Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027
Juros: Trimestral
Amortização Principal: No vencimento
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: Brookfield

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

FL Square



Código Cetip: 21L0668716
Indexador: CDI+
Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027
Juros: Trimestral
Amortização Principal: No vencimento
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: Brookfield

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

CRIs INVESTIDOS

JK 1455



Código Cetip: 21L0694148
Indexador: CDI+
Taxa: 1,70% a.a. / **Vencimento:** Abr/2027
Juros: Trimestral
Amortização Principal: No vencimento
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: Brookfield

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

FGR



Código Cetip: 23L1279637
Indexador: IPCA+
Taxa: 9,50% a.a. / **Vencimento:** Dez/2033
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, desde o início
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: FGR

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

Econ



Código Cetip: 26D5393866
Indexador: CDI+
Taxa: 3,66% a.a. / **Vencimento:** Mar/2030
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 24º mês
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Econ

- Fundada em 2001, a Econ atua na incorporação residencial de média e baixa renda nas cidades de São Paulo e Guarulhos. Está entre as 100 maiores construtoras do país, com mais de 30 mil unidades entregues. Operação é lastreada no projeto Peak, localizado no bairro da Vila Olímpia, em São Paulo.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária da Matrícula do Projeto ii. Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do Projeto iii. Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis iv. Aval da empresa (Holding) v. Fundo de reserva (3 PMTs).

CRIs INVESTIDOS

Mitre



Código Cetip: 25H3483471
Indexador: CDI+
Taxa: 3,30% a.a.[1] / **Vencimento:** Set/2029
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 37º mês
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Mitre

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

Abiatar



Código Cetip: 26I6733751
Indexador: CDI+
Taxa: 3,80% a.a.[2] / **Vencimento:** Set/2030
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 36º mês
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Abiatar

- A Abiatar é uma incorporadora residencial que atua na região metropolitana de São Paulo e focada no segmento MCMV (Minha Casa Minha Vida), com 19 anos de atuação, 56 empreendimentos (lançados + concluídos) e +R$ 2,3 bilhões de VGV (Valor Geral de Vendas). O CRI é um financiamento corporativo à companhia, com garantia de recebíveis de vendas de 10 empreendimentos equivalentes a 2x o saldo devedor, além de aval da companhia e dos sócios.
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos Empreendimentos ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs após o fim das obras iii. Aval da Companhia e dos Sócios iv. Conta Reserva de 2 PMTs.

JMD



Código Cetip: 25K1934018
Indexador: IPCA+
Taxa: 10,22% a.a. / **Vencimento:** Nov/2033
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, desde o início
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: JMD

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

1. Considera taxa "all-in": spread da operação + comissão de estruturação + prêmio de compromisso de subscrição sobre o valor a ser integralizado, ainda não desembolsado, revertidos integralmente ao fundo. 2. Considera taxa "all-in": spread da operação + comissão de estruturação (revertidos integralmente ao fundo)

CRIs INVESTIDOS

Vista Faria Lima



Código Cetip: 25K3796700
Indexador: IPCA+
Taxa: 9,47% a.a. / **Vencimento:** Nov/2032
Juros: Mensal
Amortização Principal: Vencimento, com *cash sweep* após 37º mês
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: FII CVFL11

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

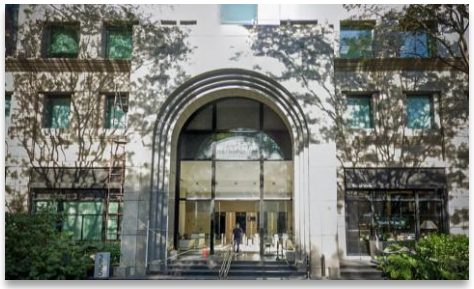
Exto



Código Cetip: 24K2342769
Indexador: CDI+
Taxa: 2,50% a.a. / **Vencimento:** Nov/2029
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 24º mês
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Exto

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

TOPP11



Código Cetip: 26H2954595
Indexador: IPCA+
Taxa: 8,75% a.a. / **Vencimento:** Ago/2031
Juros: Mensal
Amortização Principal: No vencimento
Setor Imobiliário: Escritórios
Devedor: TOPP11

- Portfólio do TOPP11 composto pelos edifícios Metropolitan e Platinum, adquiridos do HGPO11 em 2024. Alavancagem de R$ 226,8 milhões por meio de CRI lastreado em créditos imobiliários devidos pelo fundo, com 12,9 mil m² de área privativa localizados no Itaim Bibi, região da Faria Lima.
- Garantias: i. Alienação fiduciária dos edifícios Metropolitan e Platinum, com LTV de 33,8% ii. Cessão fiduciária dos recebíveis de locação dos imóveis iii. Fundo de reserva de uma parcela de juros.

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

Vectra



Código Cetip: 23J1382317
Indexador: CDI+
Taxa: 4,50% a.a. / **Vencimento:** Out/2027
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 24º mês
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: Vectra

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

Almeida Júnior



Código Cetip: 25L0158987
Indexador: CDI+
Taxa: 1,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2031
Juros: Mensal
Amortização Principal: 4 anos de carência, com amortizações semestrais a partir de Dez/29
Setor Imobiliário: Shoppings
Devedor: GC Part. e Nações Shop. Part.

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

Emergent Cold II



Código Cetip: 22L1357824
Indexador: CDI+
Taxa: 3,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2029
Juros: Mensal
Amortização Principal: Mensal, após 13º mês
Setor Imobiliário: Logístico
Devedor: Emergent Cold

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

CRIs INVESTIDOS

Pernambuco



Código Cetip: 24J4849357
Indexador: CDI+
Taxa: 5,00% a.a. / **Vencimento:** Out/2028
Juros: Mensal
Amortização Principal: No vencimentó[1]
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.

SPL



Código Cetip: 24C1980162
Indexador: IPCA+
Taxa: 10,00% a.a. / **Vencimento:** Mar/2028
Juros: Mensal
Amortização Principal: No vencimento[1]
Setor Imobiliário: Residencial
Devedor: SPL

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

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

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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

UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

	FIIs LISTADOS	• FIIs listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
	FIIs NÃO LISTADOS	• Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
	EMPRESAS LISTADAS	• Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos
	CRÉDITO ESTRUTURADO	• Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)	ATIVOS CORE	• Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha[2] / baixa vacância / dividendos atrativos
	ATIVOS CORE-PLUS	• Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital
	ATIVOS VALUE-ADDED	• Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital
	BTS / SLB[1]	• Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha[2]
	DESENVOLVIMENTO	• Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação

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

VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

	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 (*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

PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

Varejo	**513** Imóveis	**R$ 78 bi** Valor Mercado	**5,9 mi** Área m²
Logística	**223** Imóveis	**R$ 29 bi** Valor Mercado	**9,2 mi** Área m²
Escritório	**91** Imóveis	**R$ 14 bi** Valor Mercado	**1,8 mi** Área m²
Crédito	**+1.500** CRIs	**R$ 48 bi** Valor Mercado	**23** Fundos

Processo de Seleção – FIIs e Ações

Monitoramento
+200 FIIs e Ações monitorados pela equipe de análise

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

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

Fonte: Canuma Capital / Data Base (Valor de Mercado): Jan/26

LINHA DO TEMPO - DESTAQUES

2022

- **Início Oferta 1ª Emissão FII CCME11** (Abril)
- **Início Alocações em FIIs & Ações** (Junho)
- **Encerramento 1ª Emissão FII CCME11 R$ 250 mm** (Setembro)
- **3º maior IPO[1] 2022**



2023

- **Início Alocações CRIs Originação Própria/Exclusivos** (Julho)
- **2ª Emissão FII CCME11 R$ 53,3 mm** (Junho)
- **3ª Emissão FII CCME11 R$ 250,7 mm** (Agosto)
- **Aquisições KASA Vila Olímpia + Aurora** (Fevereiro)



2024

- **Split Cotas "Base 10"** (Fevereiro)
- **Aquisição 10% do Shopping Jardim Sul** (Abril)



2025

- **4ª Emissão FII CCME11 R$ 140,3 mm** (Junho)



- **Entrada FII CCME11 no IFIX** (Janeiro)
- **Venda Imóvel Aurora TIR: 17,4% a.a.** (Maio)



2026

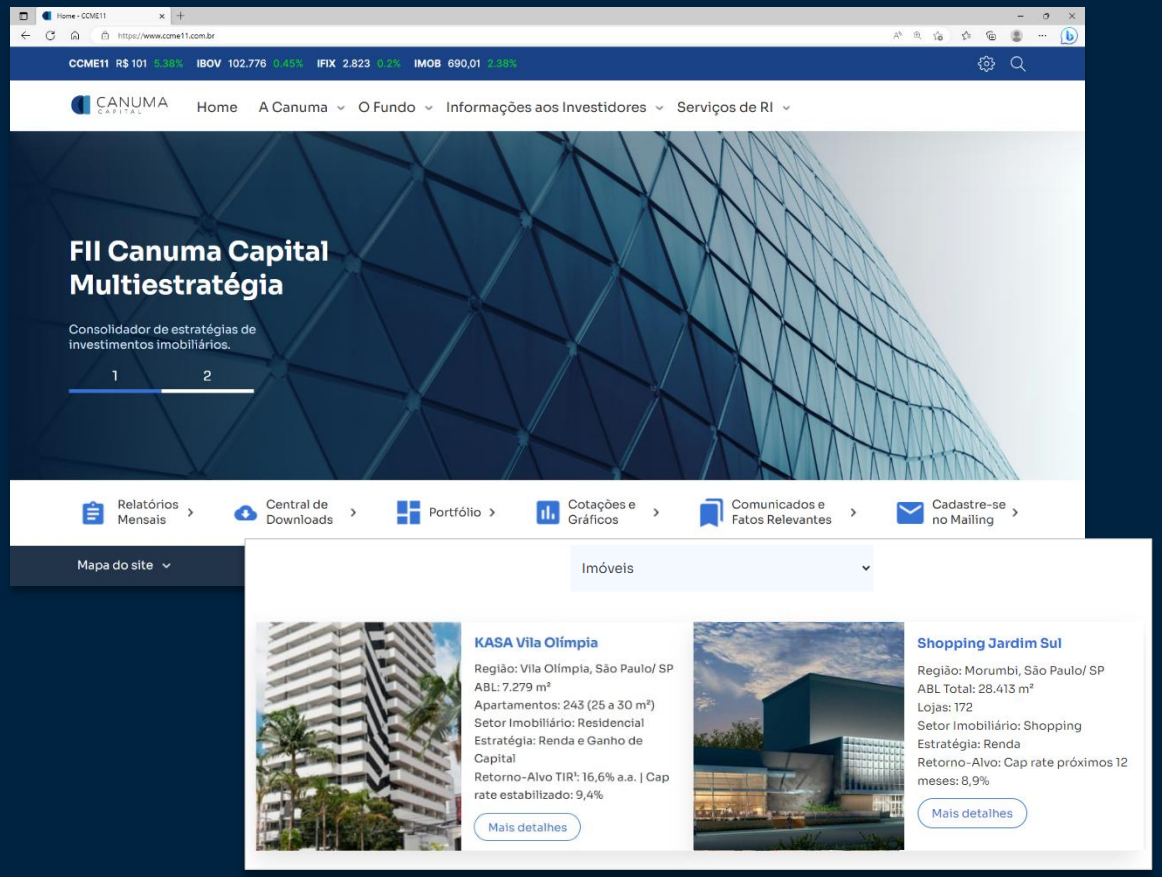
- **Venda Shop. Jardim Sul MoIC: 1,26x** (Setembro)



Fonte: Canuma Capital. 1 – IPO (Initial Public Offering) – Oferta Pública Inicial. Boletim de Mercado de Capitais (ANBIMA) – Dez/22. Considerou-se as colocações de FIIs listados na B3 em 2022.

SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



Cadastre-se no Mailing Clique Aqui

Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em ccme11.com.br

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
67.797.053

Data de Início
13/04/2022

CNPJ do Fundo
43.010.844/0001-26

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

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

Taxa de Gestão

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

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

DISCLAIMERS

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

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

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

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

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Reis dos FIIs - Tiago Reis

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 04/10/2026

Assista a Entrevista



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 18/02/2026

Assista a Entrevista



DI Entrevista - Kiko Hirano

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/08/2025

Assista a Entrevista



Tijolo por Tijolo - Ágora

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 21/08/2025

Assista a Entrevista



Liga de FIIs - Infomoney

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 02/07/2025

Assista a Entrevista



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 06/08/2025

Assista a Entrevista



REIS dos FIIs – Tiago Reis

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 17/08/2025

Assista a Entrevista



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

Assista a Entrevista



Live – Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

Assista a Entrevista

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



Os Economistas - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

Assista a Entrevista



Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 02/04/2024

Assista a Entrevista



Quinta com Gestor - Kiko

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

Assista a Entrevista



FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

Assista a Entrevista

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Empiricus Podca$t

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

Assista a Entrevista



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



Clube FII Entrevista

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

Assista a Entrevista

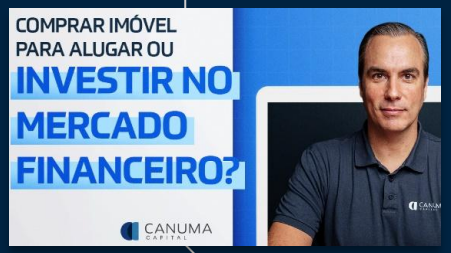


Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

Ouça o Podcast

Assista a Entrevista



INVESTIR – Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

Assista a Entrevista



Você ComDinheiro – BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

Assista a Entrevista



Fórum FIIs – GRI Club

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

Assista a Entrevista



Clube FII - Hora do CRI

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

Assista a Entrevista

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



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



Live Marcel Medeiros

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

Assista a Entrevista



Clube FII Entrevista

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

Assista a Entrevista



Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

Assista a Entrevista



FII Fácil – Diogo Arantes

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

Assista a Entrevista

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS

Out/26 - Fundo Imobiliário gira carteira entre bolsa, crédito e imóveis: conheça

Out/26 – CCME11, Um fundo que trabalha por você e faz as melhores escolhas



Out/26 – CCME11: como esse fii pode se beneficiar da queda da selic?



Out/26 – CCME11: O FII Secreto para Vencer a Selic!



Out/26 – Um fii para viver de renda e não depender de clt! analisando CCME11

Out/26 - CCME11 indica guidance de dividendos; entenda a projeção

Set/26 – CCME11 - venda do shopping jardim sul rendeu R$ 0,04 de lucro

Set/26 – CCME11, Um FII para surfar a queda da Selic

Set/26 – CCME11 sinaliza guidance de dividendos e investe R$ 72,4 mi em CRIs

Set/26 – CCME11 vê carteira de CRIs render até IPCA + 15,8% com desconto da cota

Set/26 – CCME11 anuncia dividendos para setembro; *yield* chega em 1%

Ago/26 – #CCME11 – DE OLHO!

Ago/26 – CCME11: fundo vem aumentando seus rendimentos!

Ago/26 – CCME11, O melhor FII multiestratégia do mercado?

Ago/26 – CCME11 - VAI VENDER O SHOPPING JARDIM SUL PRO PMLL

Ago/26 - CCME11 tem resultado de R$ 6,8 milhões; FII aposta em novas oportunidades de crédito

Jun/26 – CCME11 Vale a pena? Confira a análise e tire a conclusão

Jun/26 – VALE A PENA CCME11 PARA APOSENTADORIA? A VERDADE SOBRE ESSE FII MULTIESTRATÉGIA COM DESCONTO DE 19%

Jun/26 – #CCME11 - FOF DA CANUMA!

Abr/26 – A tese da Canuma Capital para o crédito imobiliário nos Estados Unidos

Mar/26 – Os 5 FIIs Base 10 Mais Baratos Para Receber Dividendos Todo Mês

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS

Mar/26 – Meu novo queridinho CCME11



Mar/26 - Como começar a investir com R$ 50: A Carteira de FIIs atualizada para 2026

Fev/26 – #ccme11 - Equilíbrio entre geração de renda e valor

Jan/26 – CCME11 - UMA ÓTIMA OPÇÃO PARA HEDGE FUND

Dez/25 – CCME11 RELATÓRIO DE NOVEMBRO

Set/25 – CCME11 - Conhecendo o Imóvel do fundo.



Jul/25 - CCME11 _ É uma boa opção de hedge fund BASE 10?

Jul/25 – O que pesa na escolha entre ações ou FIIs de shoppings? Canuma detalha sua visão

Jul/25 – FIIs ainda podem subir em 2025? Gestor da Canuma aponta gatilhos para novas altas



Jul/25 – Stella Mourão FIIs: CCME11

Jun/25 - #ccme11 - Hedge Fund completo e rodando perfeitamente

Jun/25 – Qual é o melhor FII base 10 para diversificar uma carteira?



Jun/25 - CCME11 – Analisando o fundo pela primeira vez

Mai/25 – CCME11 - Um dos destaques da carteira progressiva do Clube FII

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

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

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

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



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

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

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

COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS

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



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

Jul/24 – 4ª Emissão FII CCME11 - B3



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

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



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

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



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



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



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

Mar/24 – FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs

Mar/24 – HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul

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

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

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

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

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

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

Out/22 – IPO FII CCME11 - B3

CANUMA
CAPITAL

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