Canuma Day 2026

CANUMA
CAPITAL

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Agenda



Abertura

Painel I - Raio-X Setorial: Logística e Escritórios
Fernando Didziakas, Buildings

Painel II - Escritórios
Elad Argaman, Managing Director BGRE (Brookfield Asset Management)

Painel III - Logística
Mauro Dias, CEO Marq Logistics

Painel IV - Insights do Mercado Imobiliário: Brasil & EUA
Time Canuma Capital

Encerramento

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Raio-X Setorial: Logística e Escritórios



Fernando Didziakas
Buildings



Felipe Vaz
Canuma Capital

BUILDINGS

Apresentação

Logística e Escritórios

Mercado de Logística



Panorama de Logística no Brasil



1.411

condomínios logísticos

47 mi

m² entregues

6 mi

m² em construção

24,5 mi

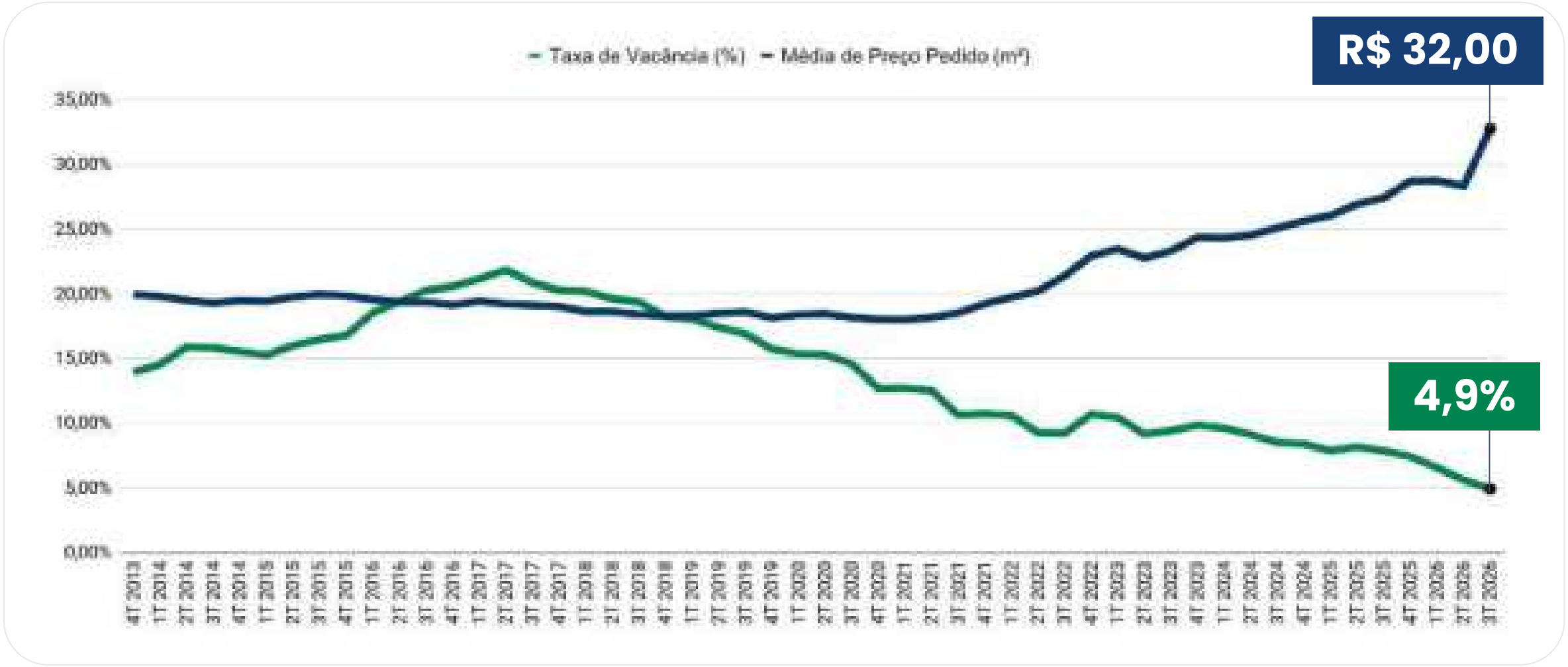
m² em projeto

Dados do 3T de 2026

Evolução do Preço Pedido Aluguel

BUILDINGS

Condomínios no Brasil



Dados do 3T de 2026

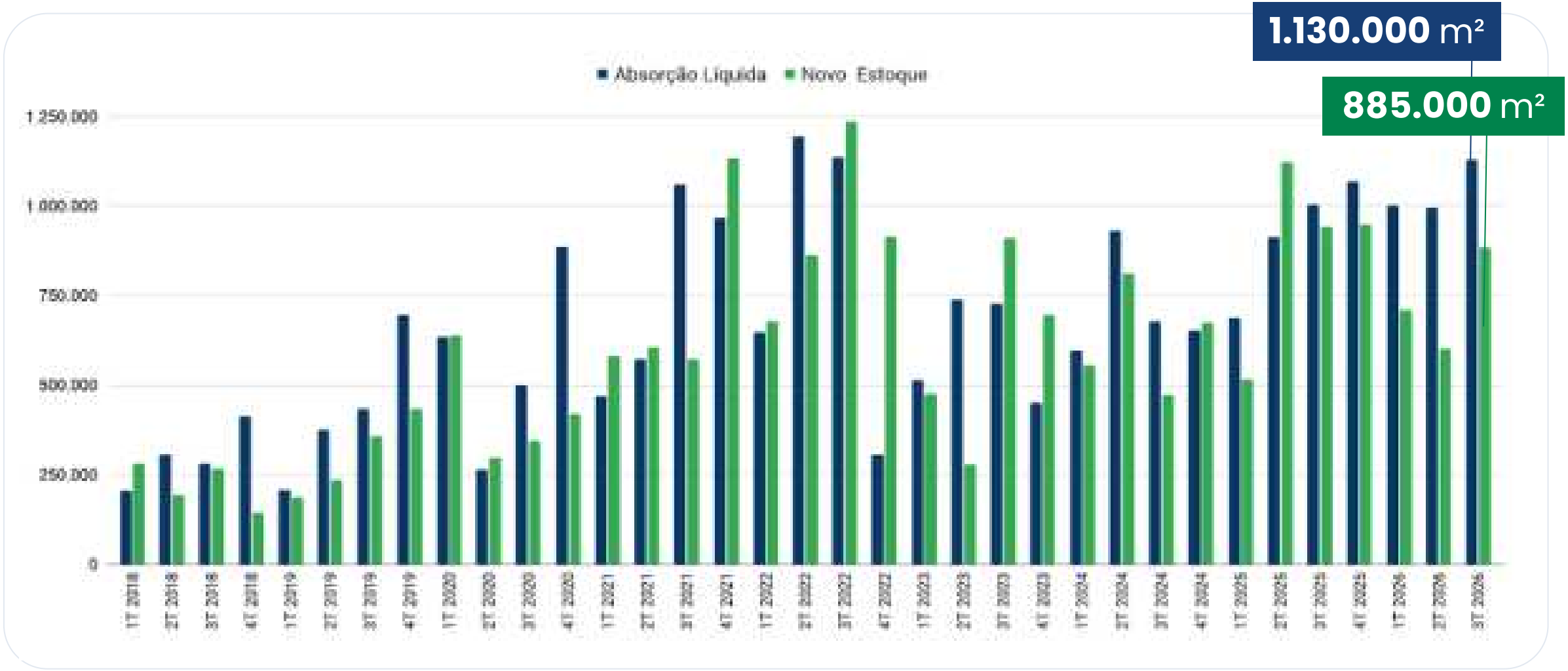
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Evolução da Absorção Líquida e Novo Estoque

BUILDINGS

Condomínios no Brasil



Dados do 3T de 2026

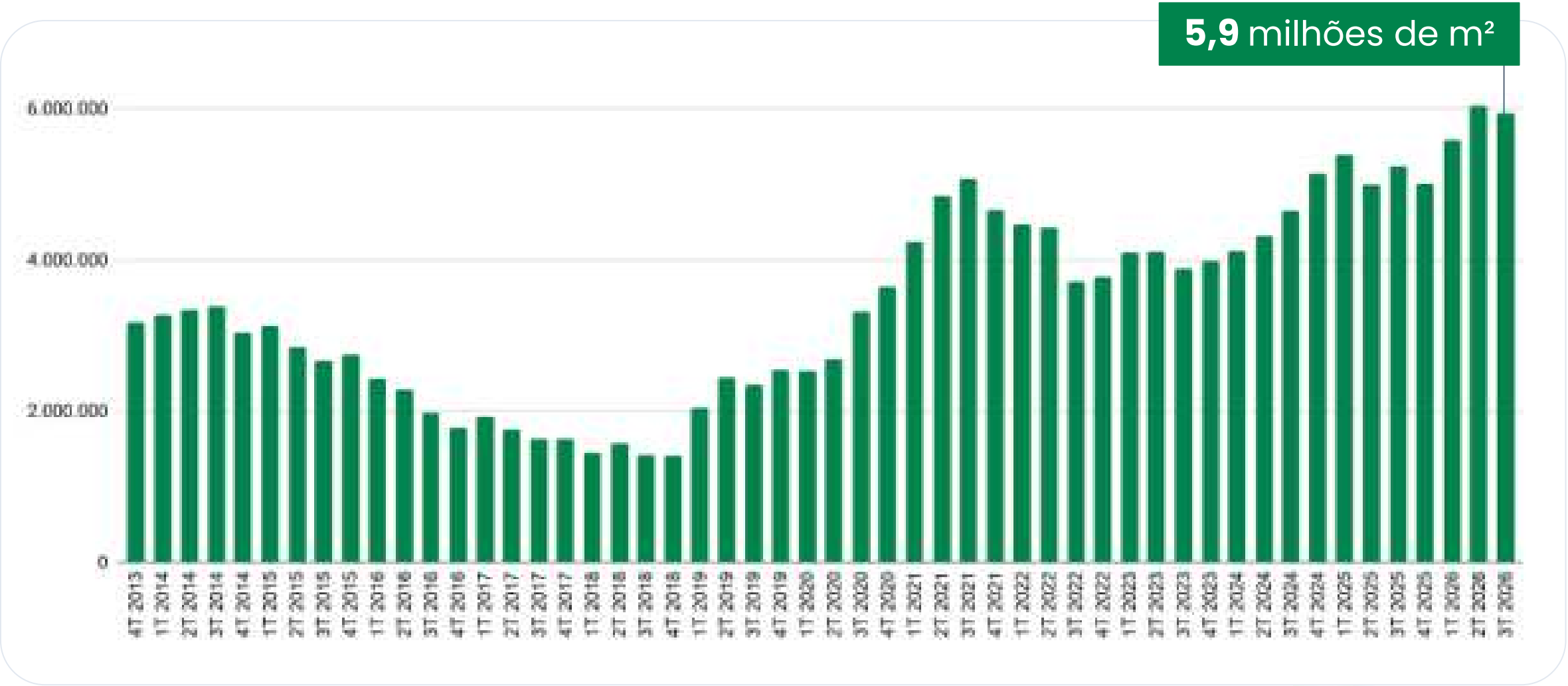
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Evolução da Atividade Construtiva

BUILDINGS

Condomínios no Brasil



Dados do 3T de 2026

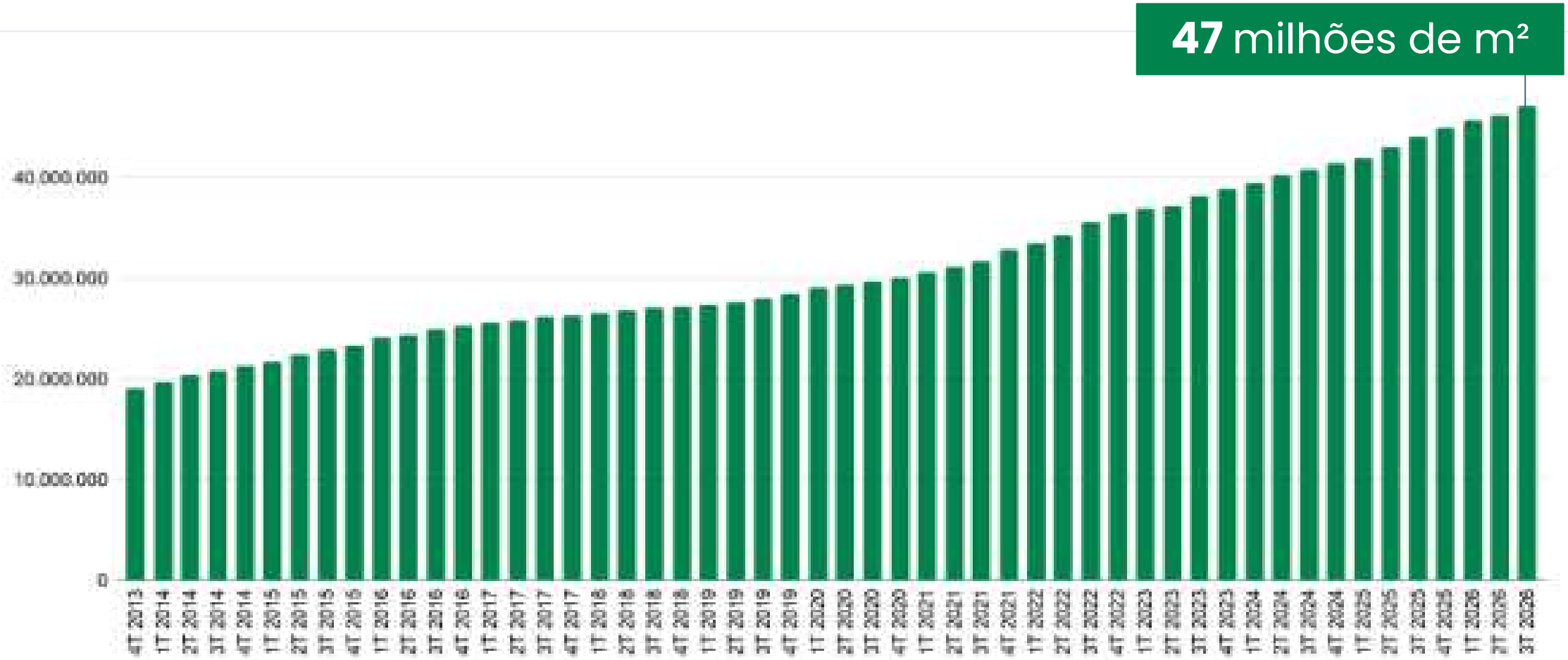
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Evolução do Estoque Total

BUILDINGS

Condomínios no Brasil



Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL



Qual o volume de locações em 2026 e onde elas ocorreram?

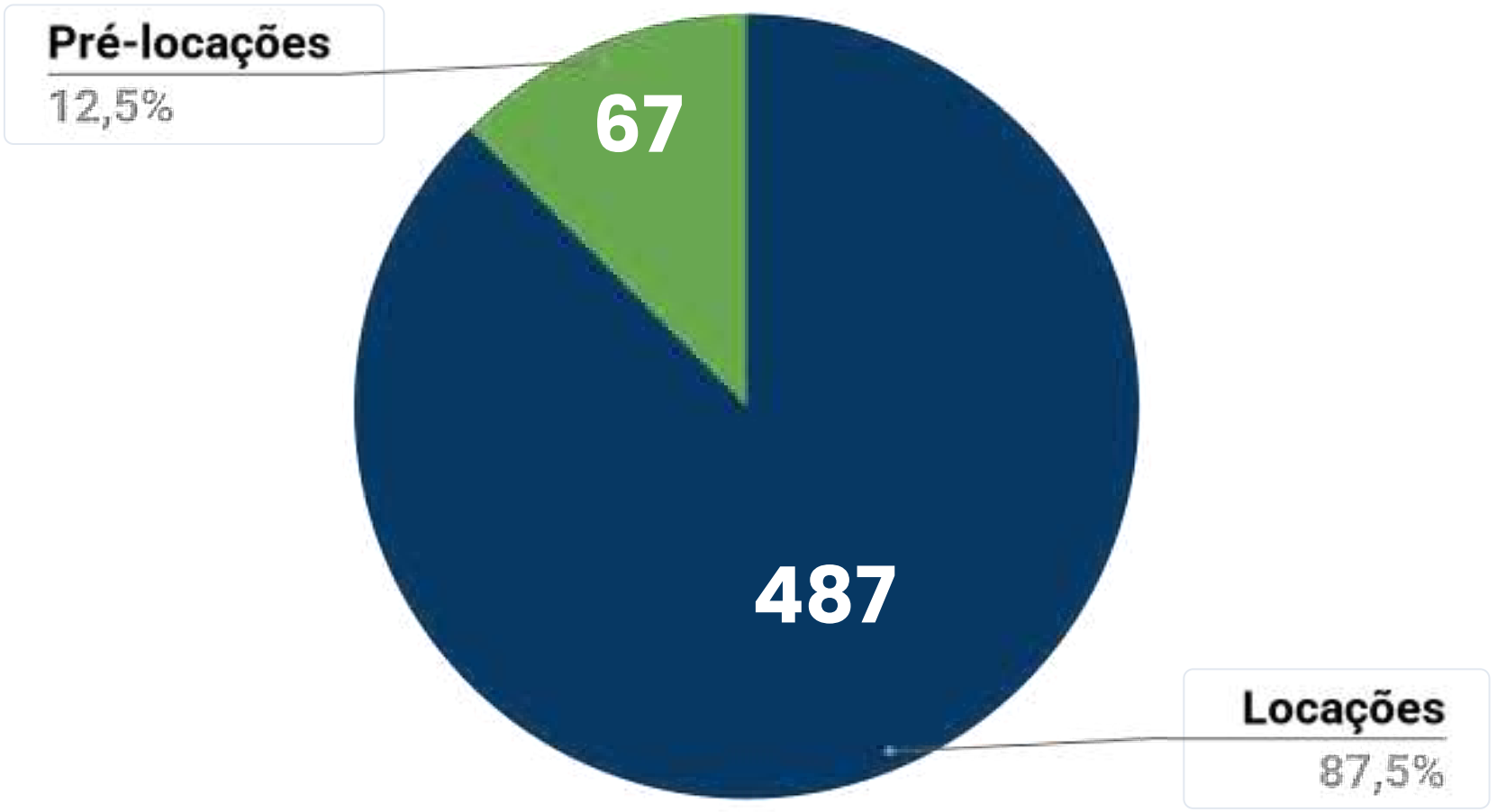
Análise das Novas Locações em 2026

554

transações em 2026

6,3 mi

m² locados

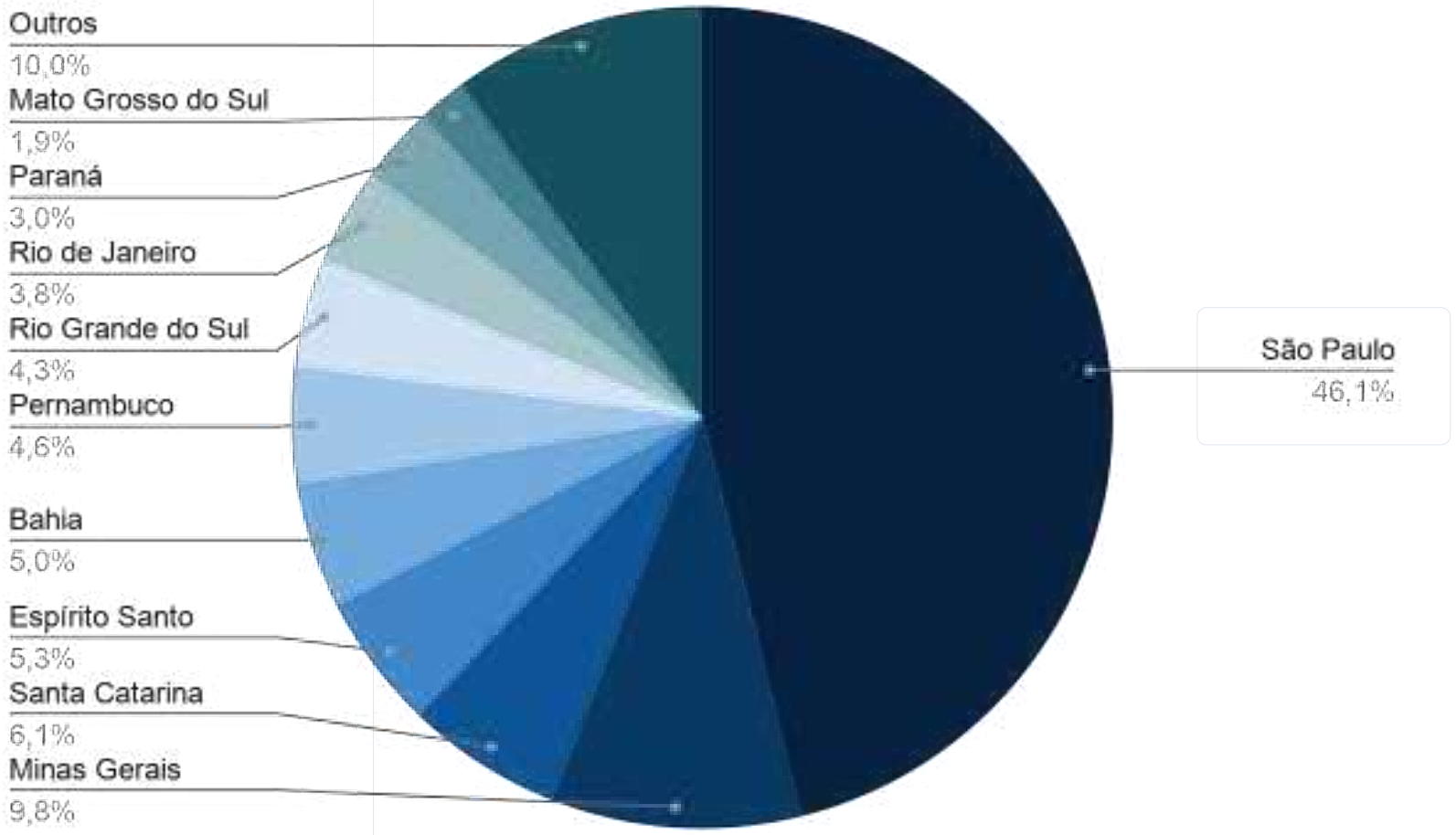


Dados do 3T de 2026

Novas Locações em 2026

BUILDINGS

Total de m² locados por Região



- São Paulo: **2.900.000** m²
- Minas Gerais: **620.000** m²
- Santa Catarina: **385.500** m²
- Espírito Santo: **340.000** m²

Dados do 3T de 2026

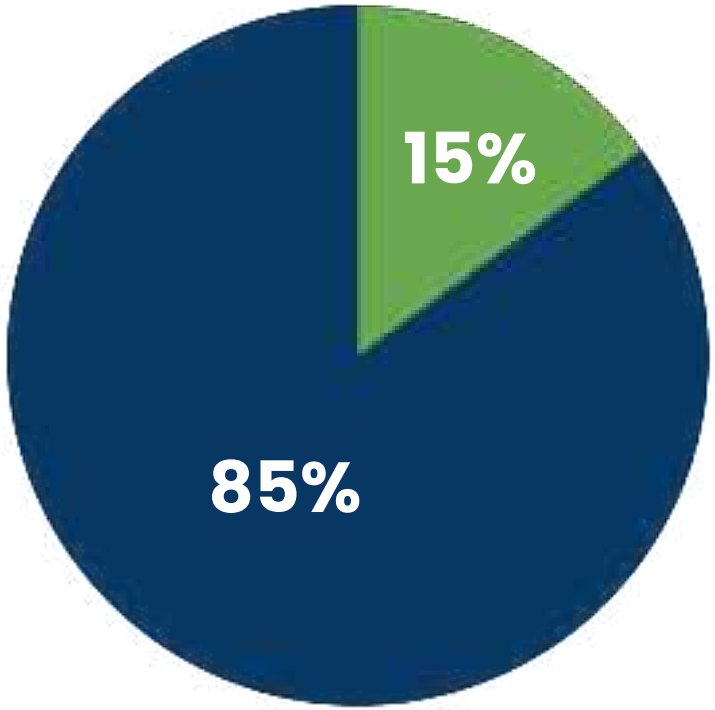
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

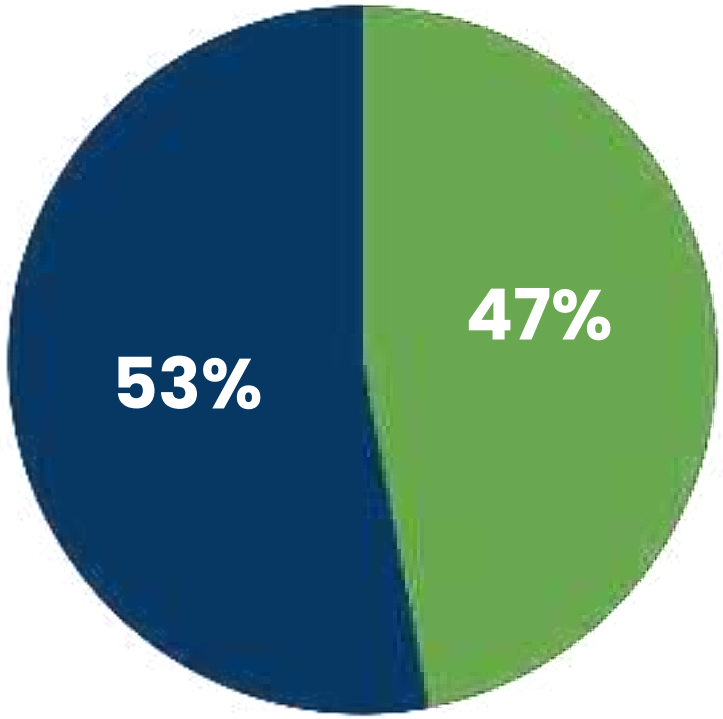
Maiores Locatários em 2026

BUILDINGS

Total movimentações



Total m² locados



Shopee

Demais

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparação Players E-commerce

BUILDINGS

			amazon
Novas locações (qtd)	49	26	6
Novas locações e pré-locações	2.190.000 m²	990.000 m²	160.500 m²
Ocupação total	**5.840.000 m²**	**2.470.000 m²**	**955.000 m²**

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL



Quais regiões em SP têm atraído as maiores locações?

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS



Raio até 30km x Demais (interior)

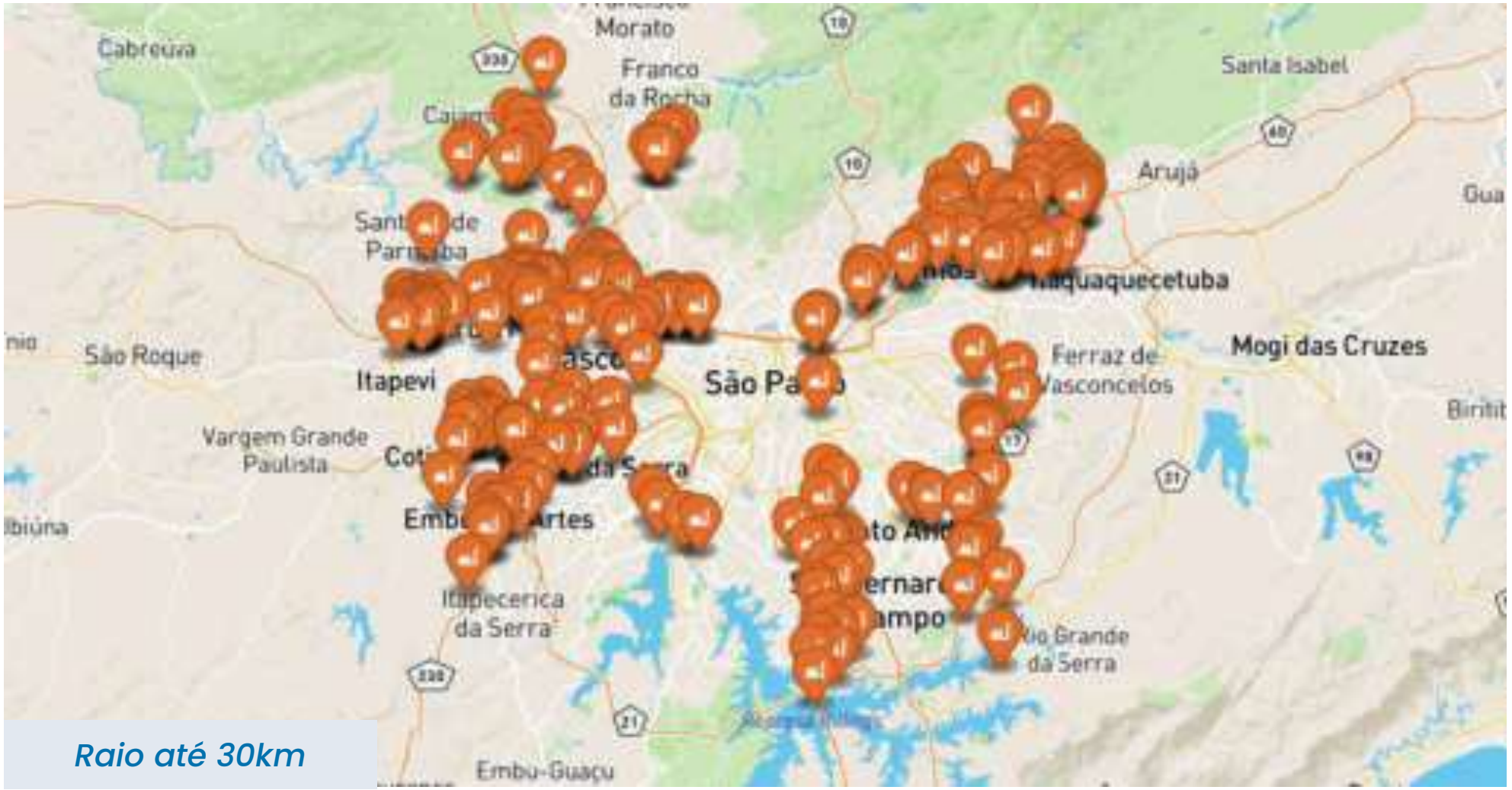
Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS



Raio até 30km

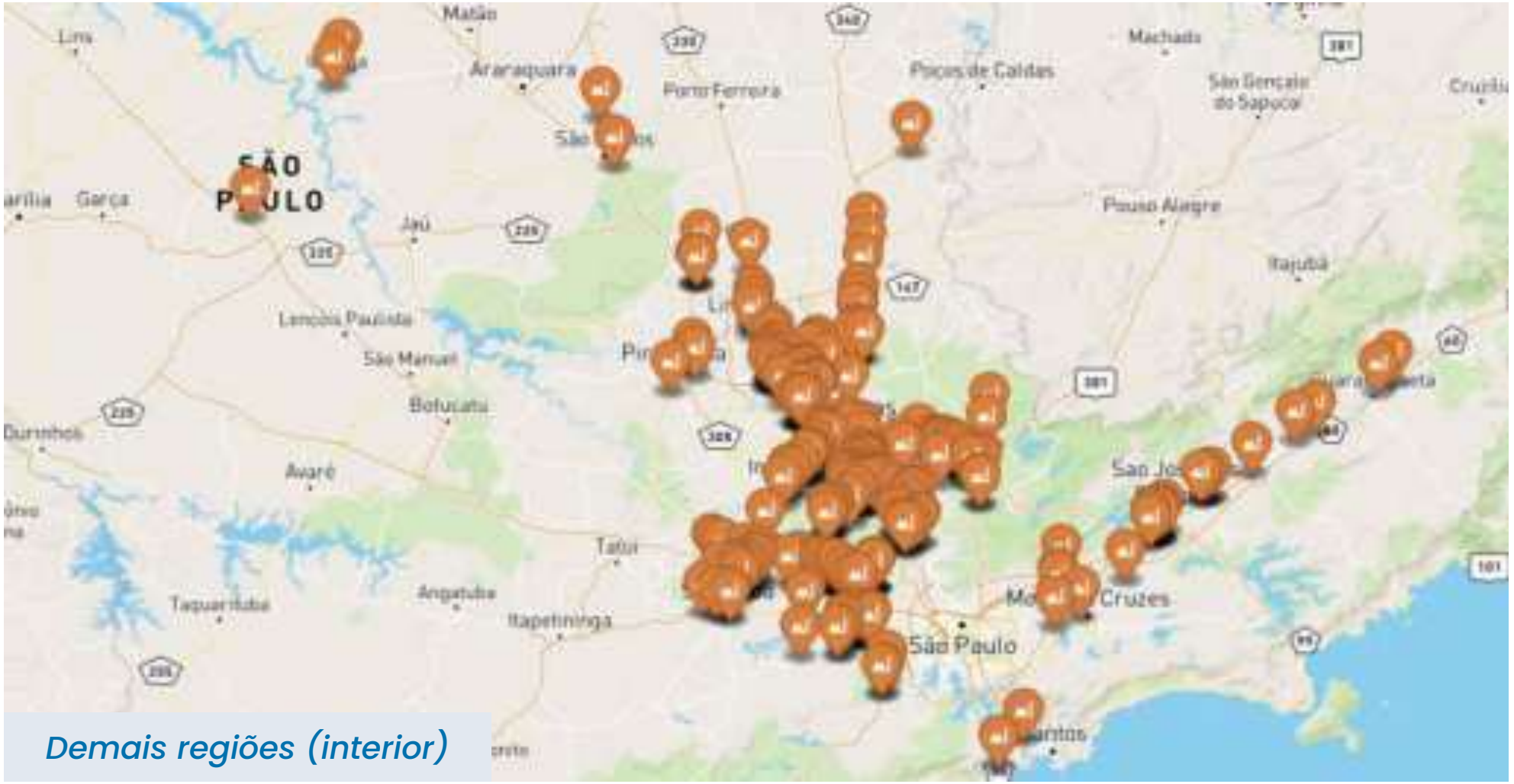
Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS



Demais regiões (interior)

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS

	Raio 30	Interior
Total Condomínios Prontos	254	237
Estoque Total (m²)	12.500.000	10.200.000
Taxa de Vacância	4,40%	4,50%
Atividade Construtiva (m²)	1.324.000	530.000

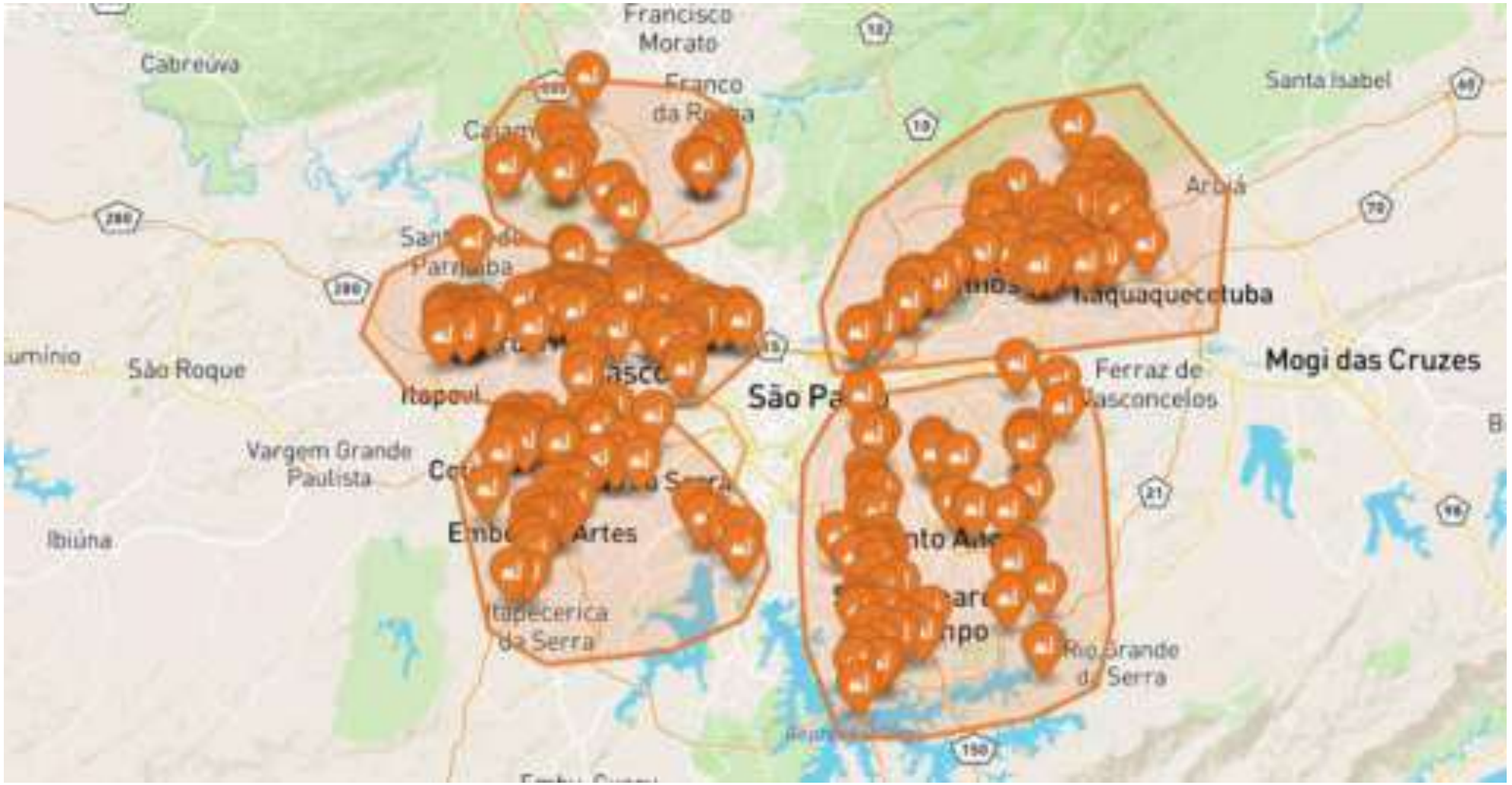
Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS



Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS

	Oeste	Leste	Cajamar	Sul	ABC	Interior
Total Condomínios Prontos	85	55	34	39	41	237
Estoque Total (m²)	2.532.000	3.760.000	3.100.000	1.421.000	1.655.000	10.200.000
Taxa de Vacância	1,90%	3,20%	5,10%	10%	4,60%	4,50%
Atividade Construtiva (m²)	0	727.500	242.100	230.000	124.000	530.000

Dados do 3T de 2026

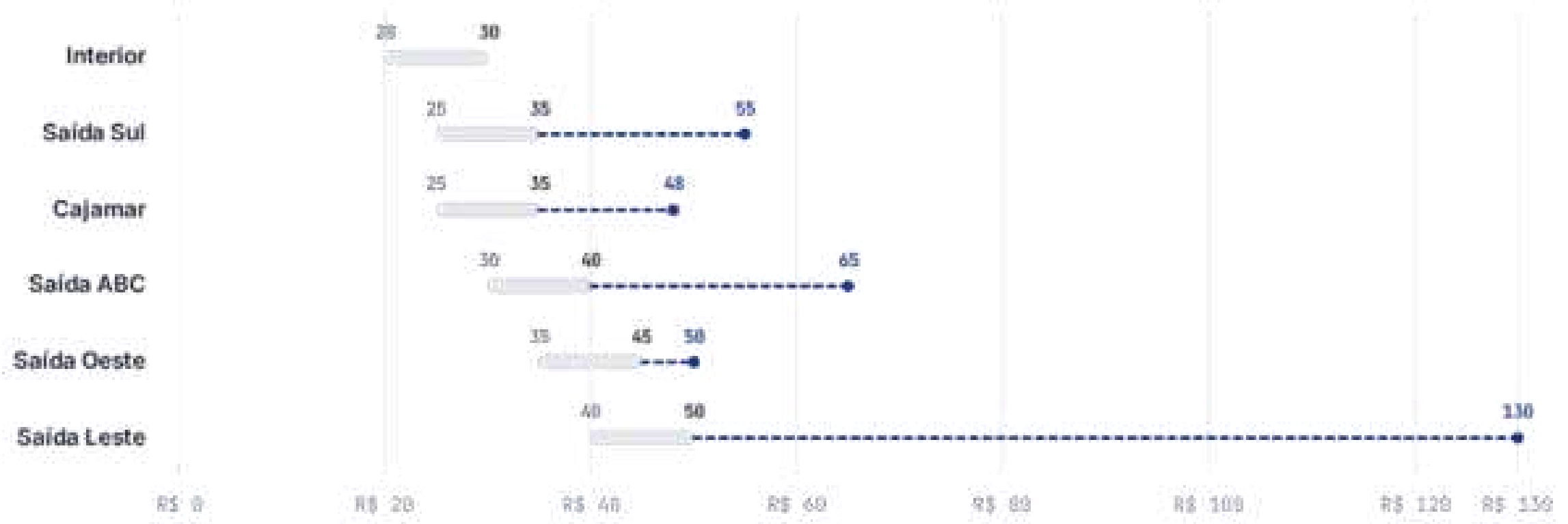
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Comparativo de Regiões em SP

BUILDINGS

Faixa de Preços Transacionados de Locação para Condomínios



Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Escritórios



São Paulo



Panorama Geral – São Paulo

BUILDINGS



edifícios corporate

13,5 mi	1.663	40	22
de m²	edifícios prontos	edifícios em construção/ retrofit	edifícios em projeto

edifícios office

5 mi	1.231	2	2
de m²	edifícios prontos	edifícios em construção/ retrofit	edifícios em projeto

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Taxa de Vacância Corporate x Classe AAA, AA e A

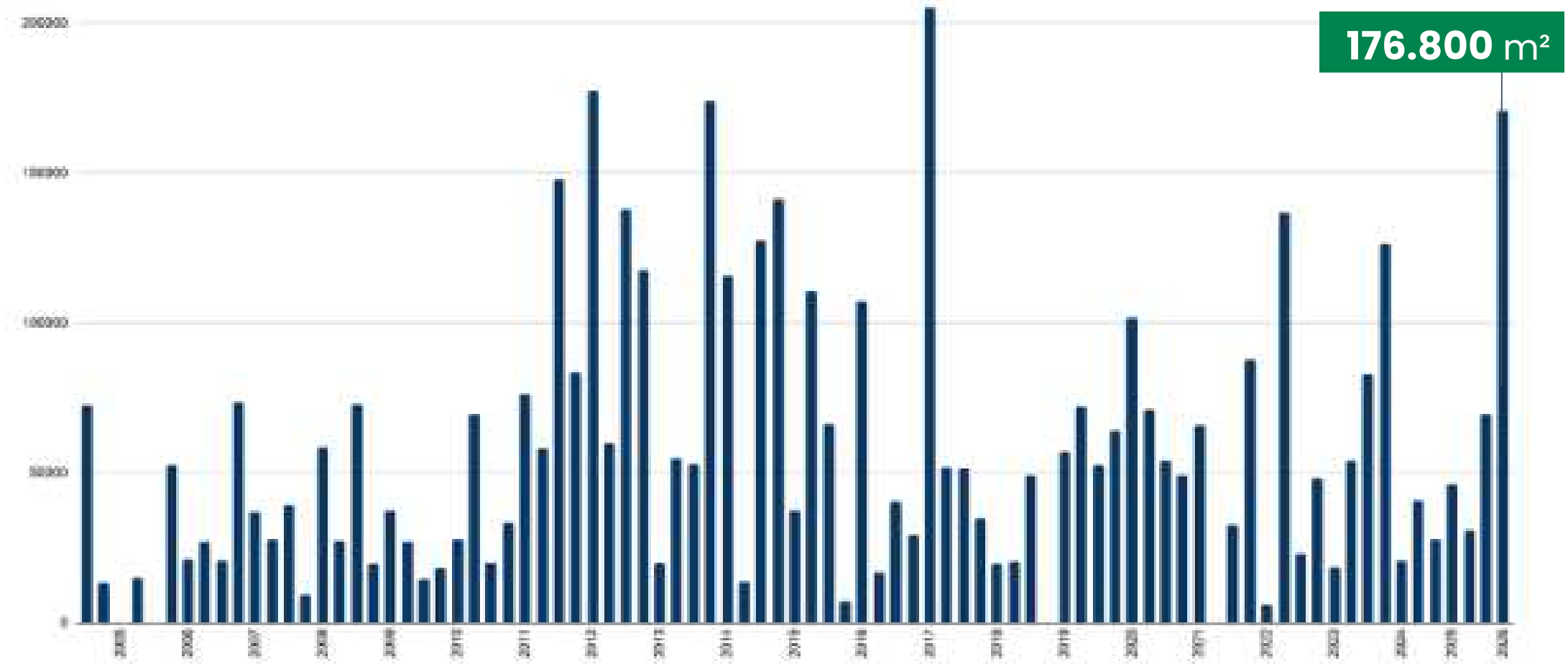


Dados do 3T de 2026

Evolução do Novo Estoque em São Paulo

BUILDINGS

Corporate Classe A, AA e AAA



Dados do 3T de 2026

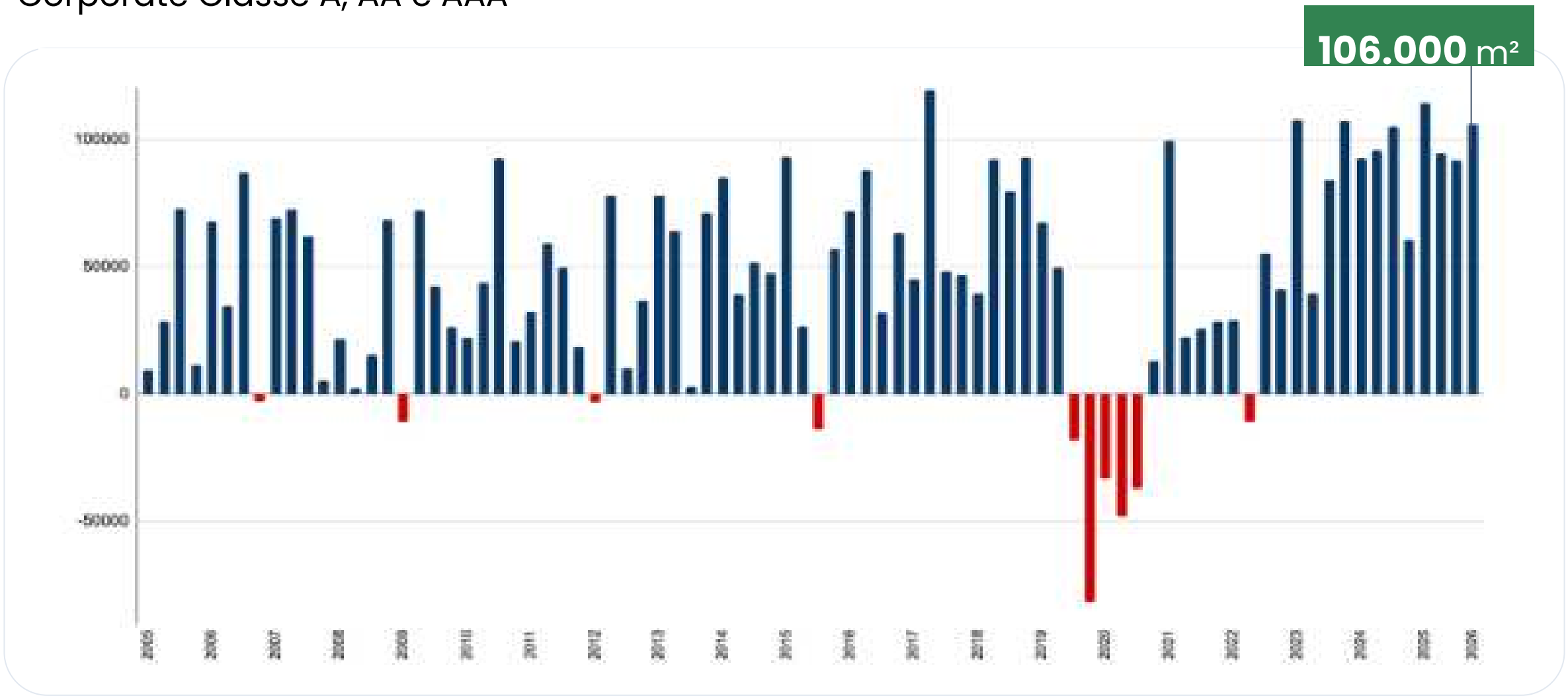
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Evolução da Absorção Líquida em São Paulo

BUILDINGS

Corporate Classe A, AA e AAA



Dados do 3T de 2026

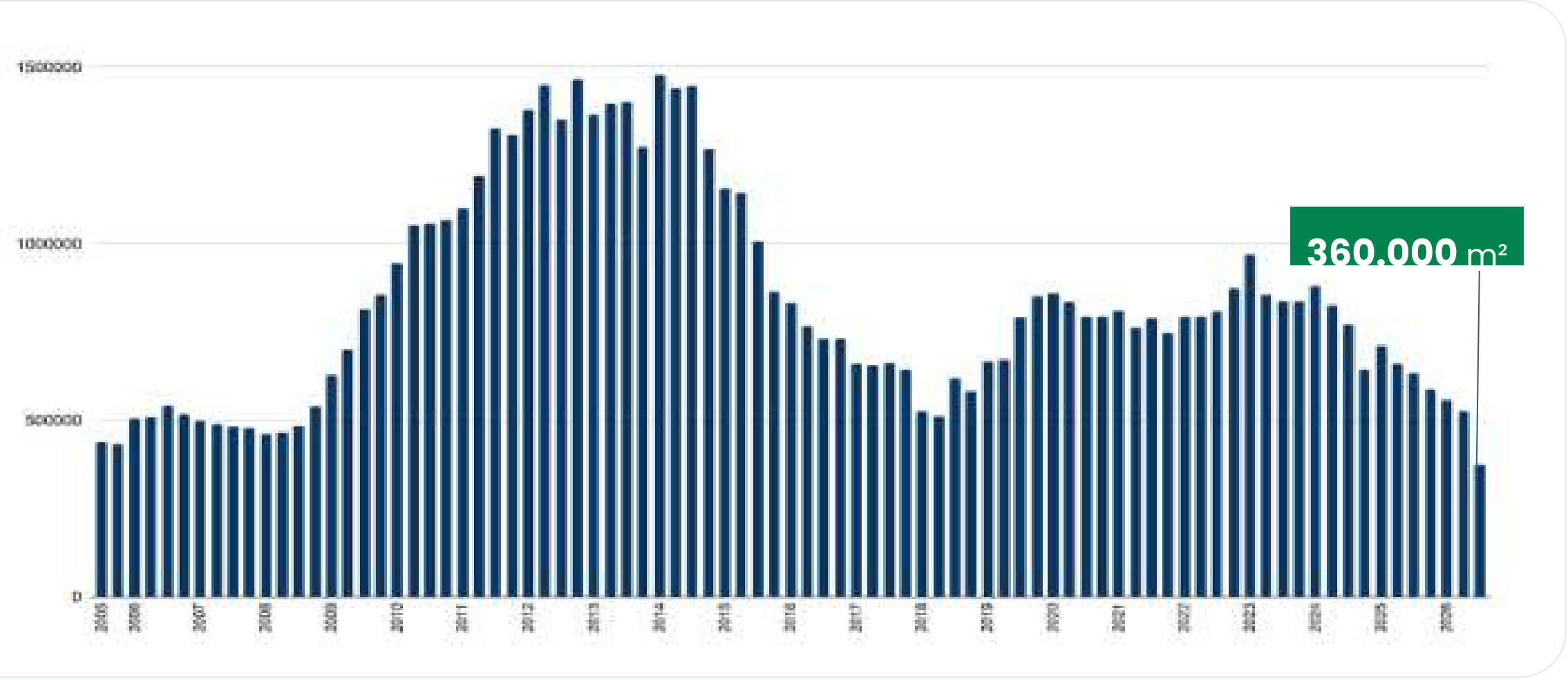
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Evolução da Atividade Construtiva em São Paulo

BUILDINGS

Corporate Classe A, AA e AAA



Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

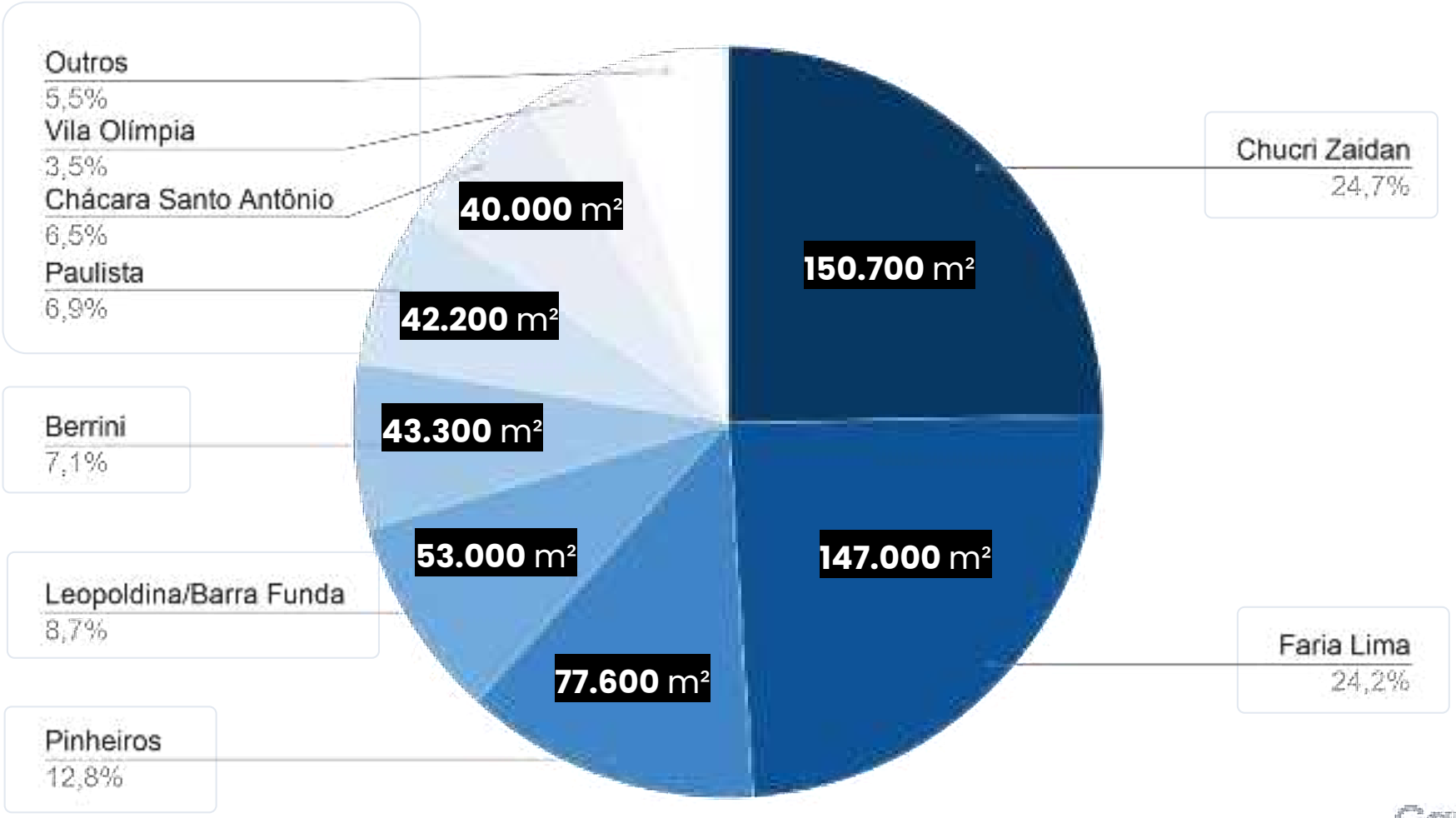


Quais regiões têm registrado os maiores volumes de locações?

Total Movimentações no ano de 2026

BUILDINGS

M² locados por região Corporate Classe A, AA e AAA em São Paulo



Total locado:
600 mil m²

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Taxa de Vacância em Regiões Primárias

BUILDINGS

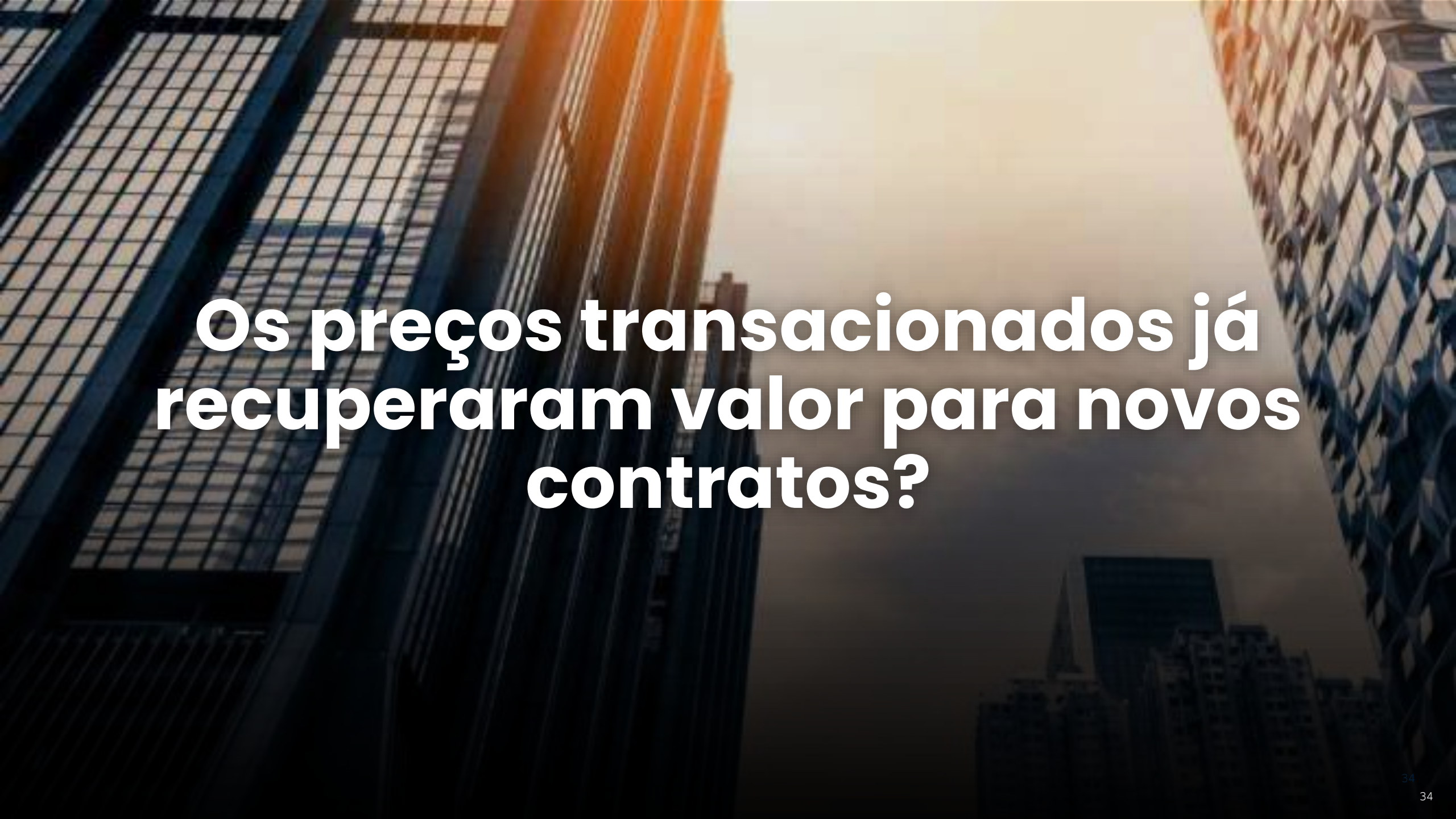
Corporate Classe AAA, AA e A em São Paulo

Região	3T 2023	3T 2024	3T 2025	3T 2026
Faria Lima	6%	9%	8%	6%
Pinheiros	16%	15%	16%	6%
Vila Olímpia	16%	12%	14%	18%
Paulista	20%	12%	7%	6%
Berrini	22%	16%	12%	12%
Chucri Zaidan	32%	22%	18%	13%
Chácara Sto. Antônio	50%	48%	33%	43%

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL


Os preços transacionados já recuperaram valor para novos contratos?

34

Análise de Escritórios por Raio

São Paulo



Dados do 3T de 2026

Estudo de Preços a partir de raios para Escritórios

BUILDINGS

Corporate Classe AAA, AA e A em São Paulo

Faria Lima Prime



Raio 1 km

Taxa de vacância

2025	2026
7,4%	7,1%

Preço pedido de aluguel por m²

2025	2026
R$ 295	R$ 340

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços a partir de raios para Escritórios

BUILDINGS

Corporate Classe AAA, AA e A em São Paulo

Rebouças / Vila Olímpia



Raio 1-1.5 km

Taxa de vacância

2025	2026
12,5%	8,5%

Preço pedido de aluguel por m²

2025	2026
R$ 206	R$ 263

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços a partir de raios para Escritórios

BUILDINGS

Corporate Classe AAA, AA e A em São Paulo



Raio 1.5-3.5 km

Taxa de vacância

2025	2026
15%	12%

Preço pedido de aluguel por m²

2025	2026
R$ 120	R$ 128

Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

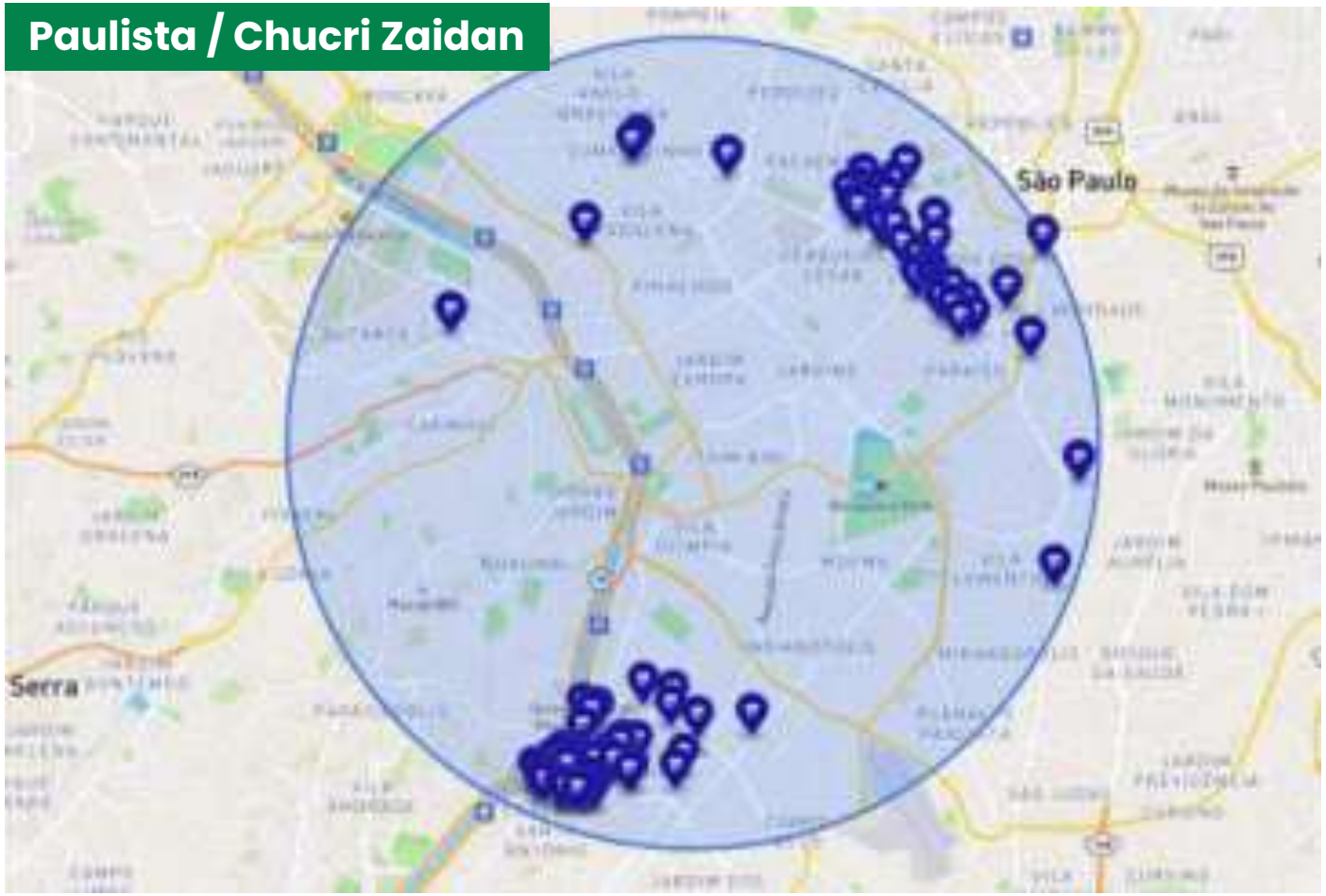
CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços a partir de raios para Escritórios

BUILDINGS

Corporate Classe AAA, AA e A em São Paulo

Paulista / Chucri Zaidan



Raio 3.5-5.5 km

Taxa de vacância

2025	2026
15%	11%

Preço pedido de aluguel por m²

2025	2026
R$ 110	R$ 115

Dados do 3T de 2026

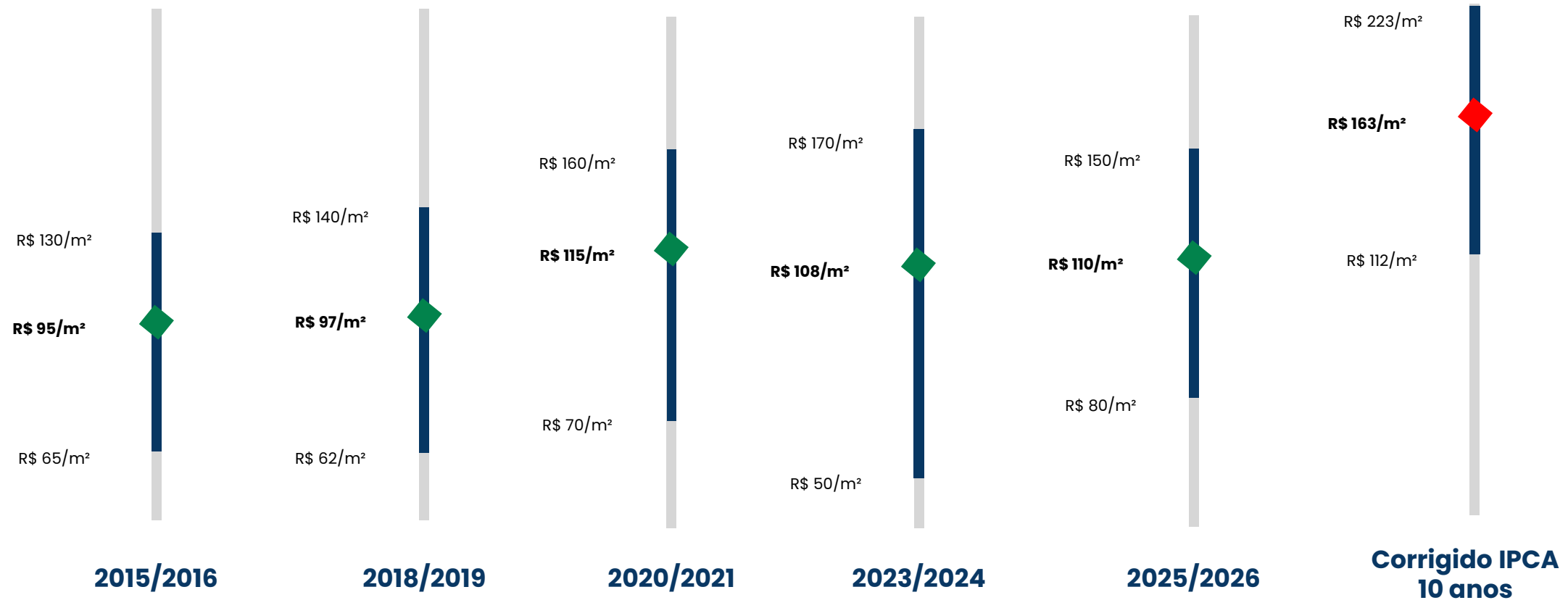
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços Históricos na Chucri Zaidan/Paulista

BUILDINGS

Valores Transacionados de Locação Corporate Classe AAA, AA e A



Dados do 3T de 2026

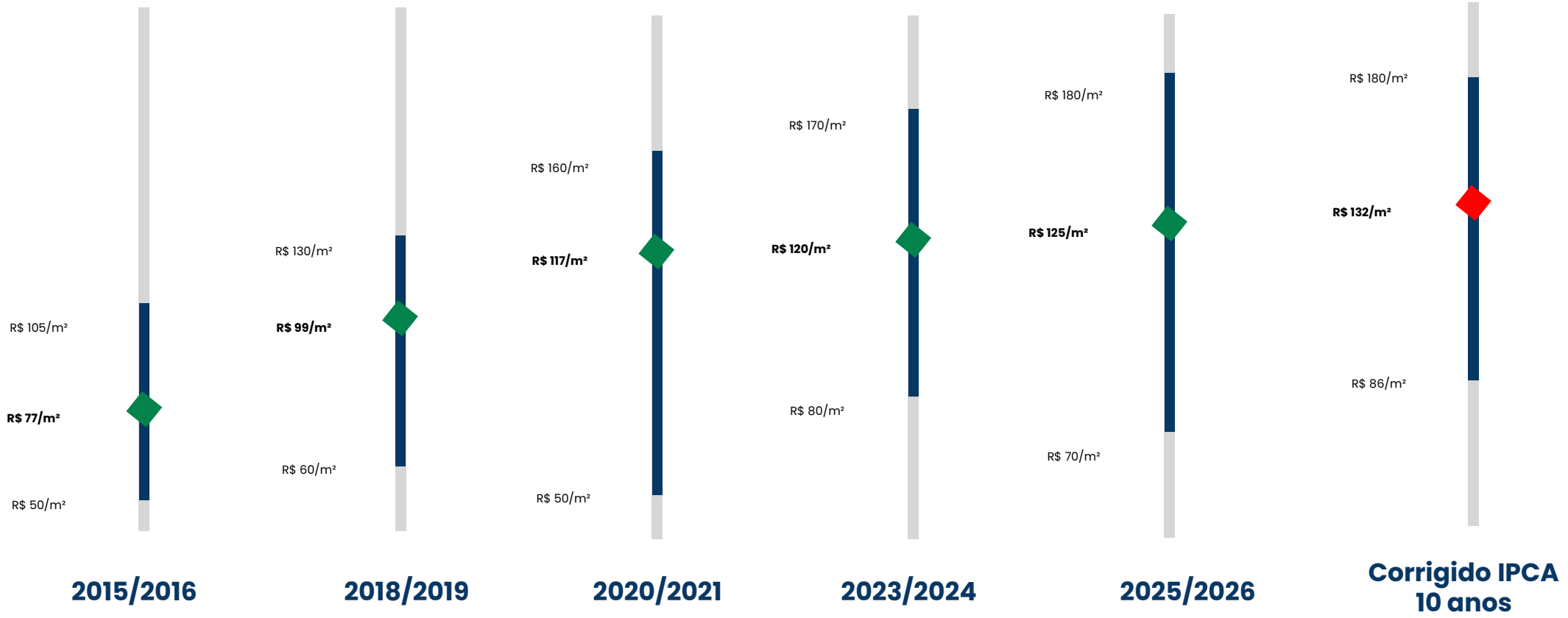
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços Históricos na Berrini/Pinheiros

BUILDINGS

Valores Transacionados de Locação Corporate Classe AAA, AA e A



Dados do 3T de 2026

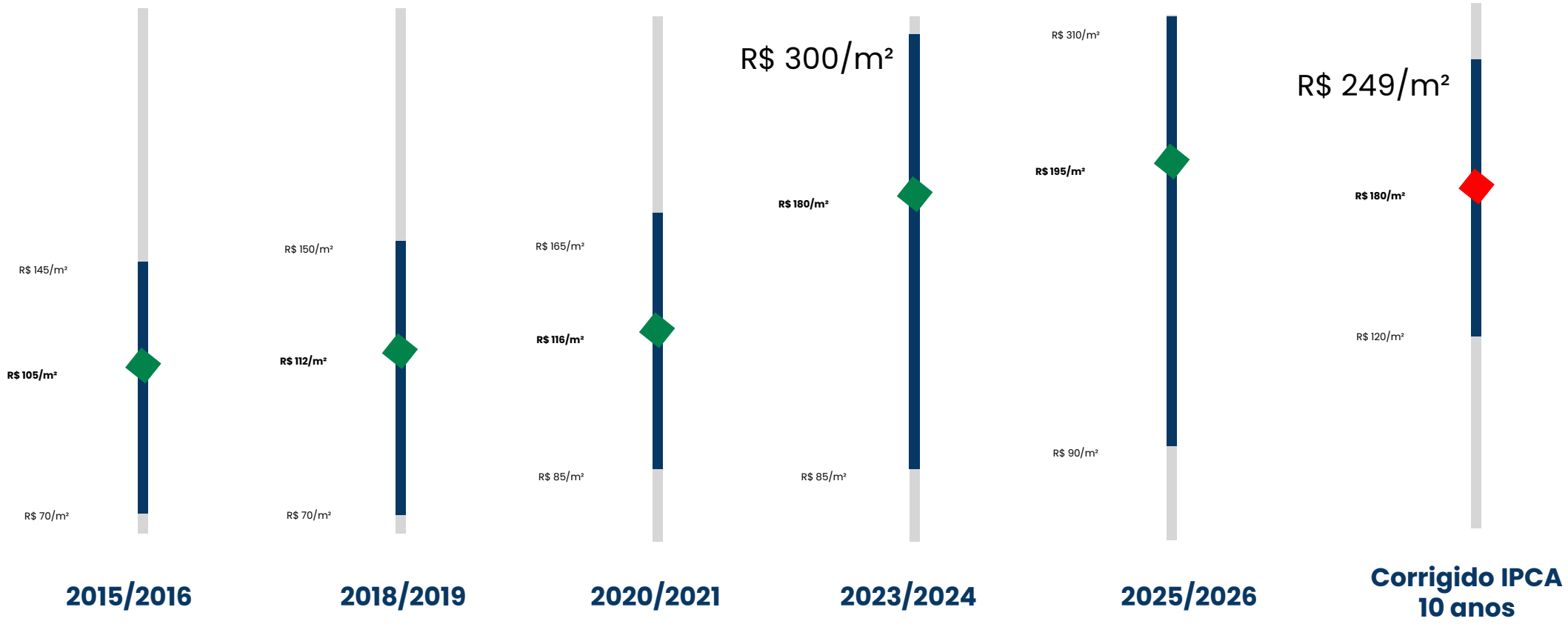
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços Históricos na Rebouças/Vila Olímpia

BUILDINGS

Valores Transacionados de Locação Corporate Classe AAA, AA e A



Dados do 3T de 2026

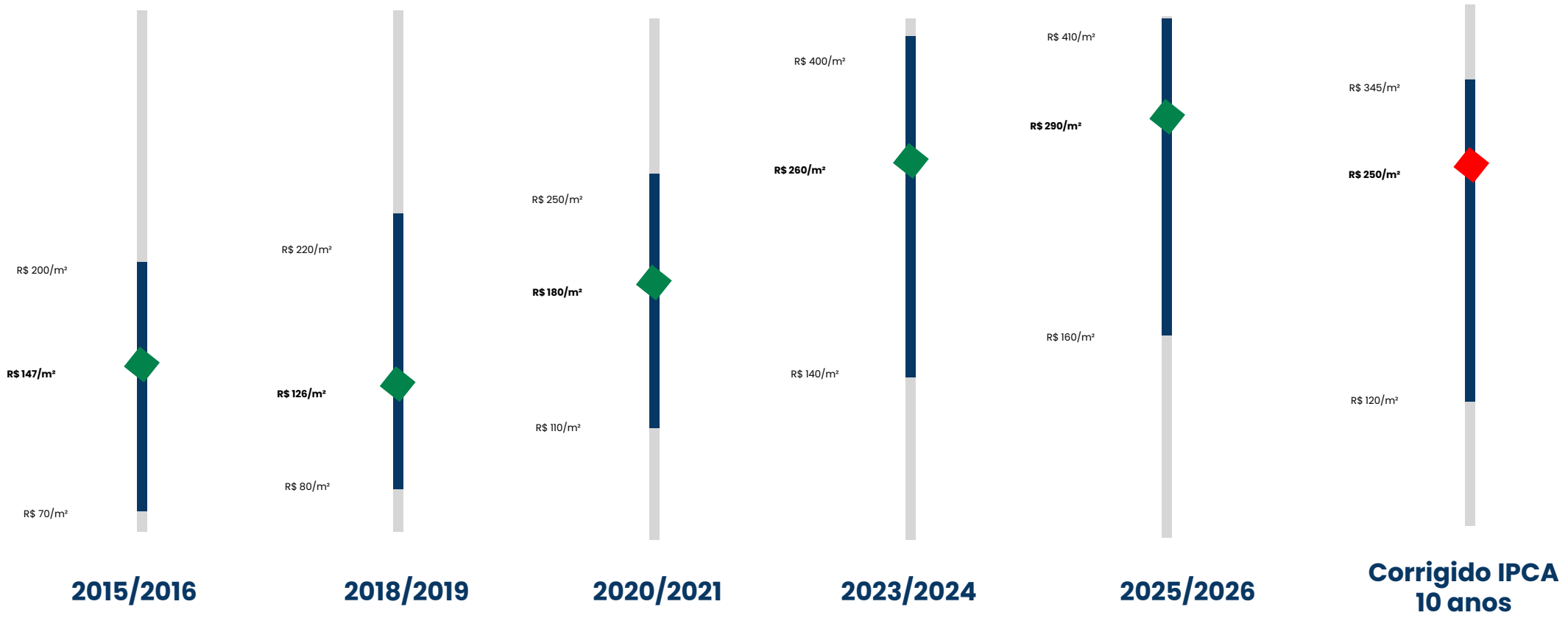
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços Históricos na Faria Lima

BUILDINGS

Valores Transacionados de Locação Corporate Classe AAA, AA e A



Dados do 3T de 2026

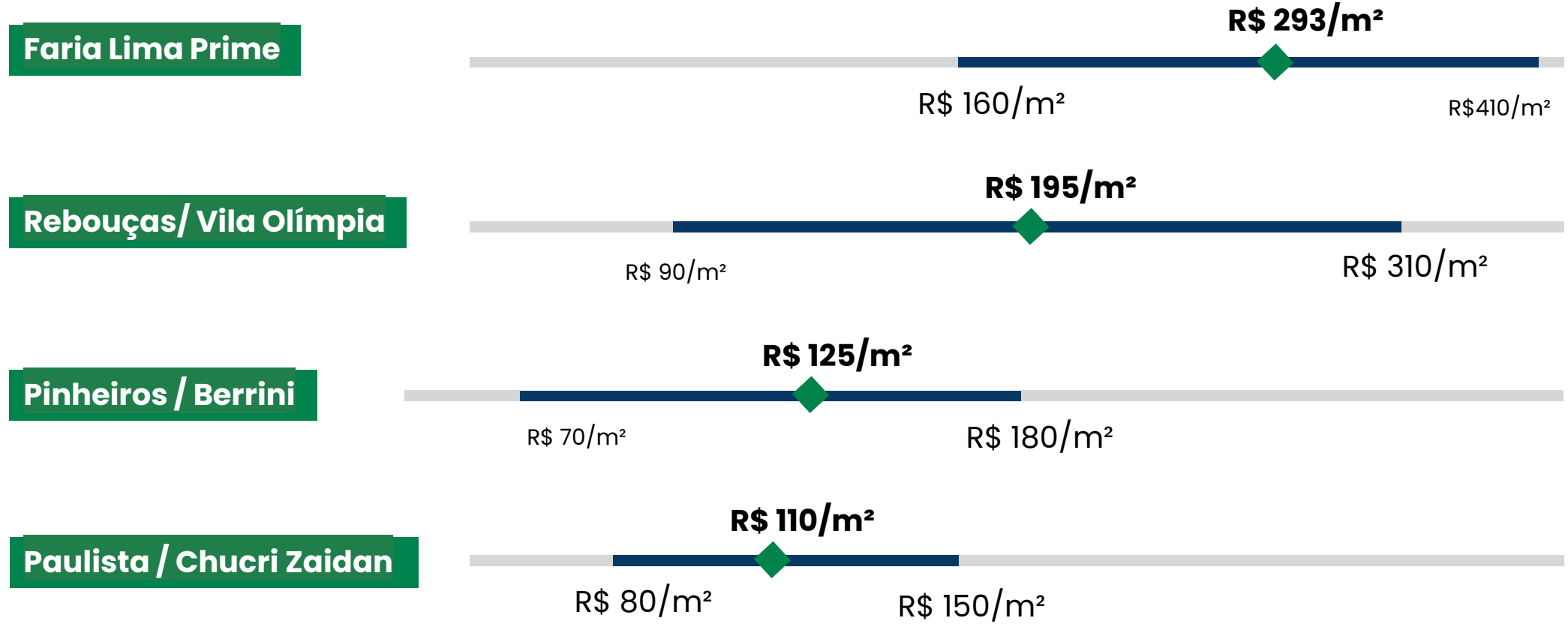
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Estudo de Preços a partir de raios para Escritórios

BUILDINGS

Valores Transacionados de Locação Corporate Classe A, AA e AAA



Dados do 3T de 2026

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Painel – Escritórios



Elad Argaman
Brookfield Asset Management



Ademilson Ribeiro
Canuma Capital

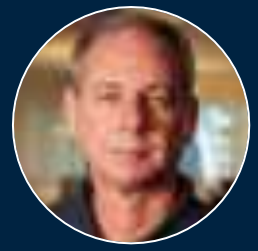
Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Painel - Logística



Mauro Dias
Marq Logistics

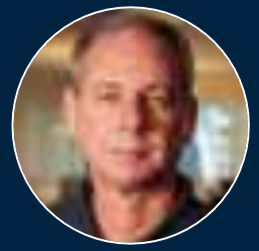


Marcelo Vainstein
Canuma Capital

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Insights do Mercado Imobiliário: Brasil & EUA



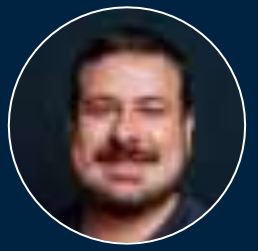
Marcelo Vainstein
CEO e Sócio-fundador



Felipe Vaz
Sócio e Gestor (Brasil & EUA)



Ademilson Ribeiro
Sócio e Diretor Riscos

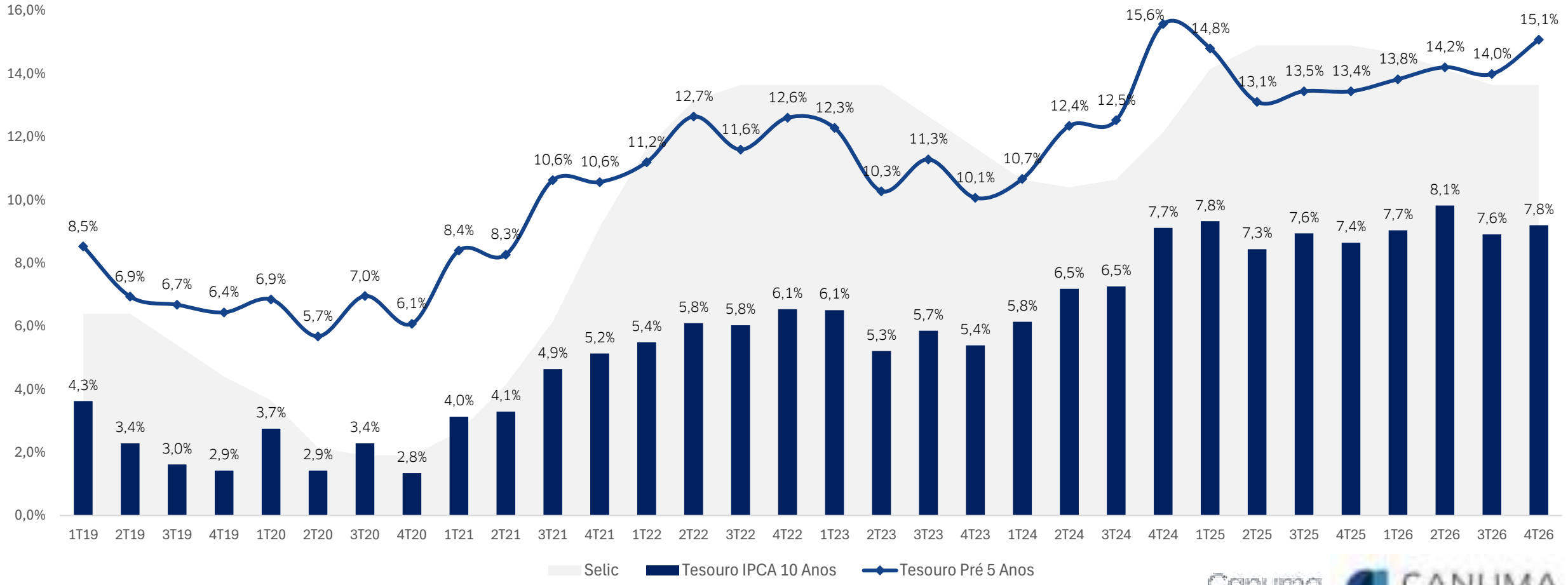


Felipe Guerra
Sócio e Head Pesquisa & Análise

IMPACTO DAS TAXAS DE JUROS NOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Taxa préfixada tem prevalecido na precificação dos Fundos Imobiliários

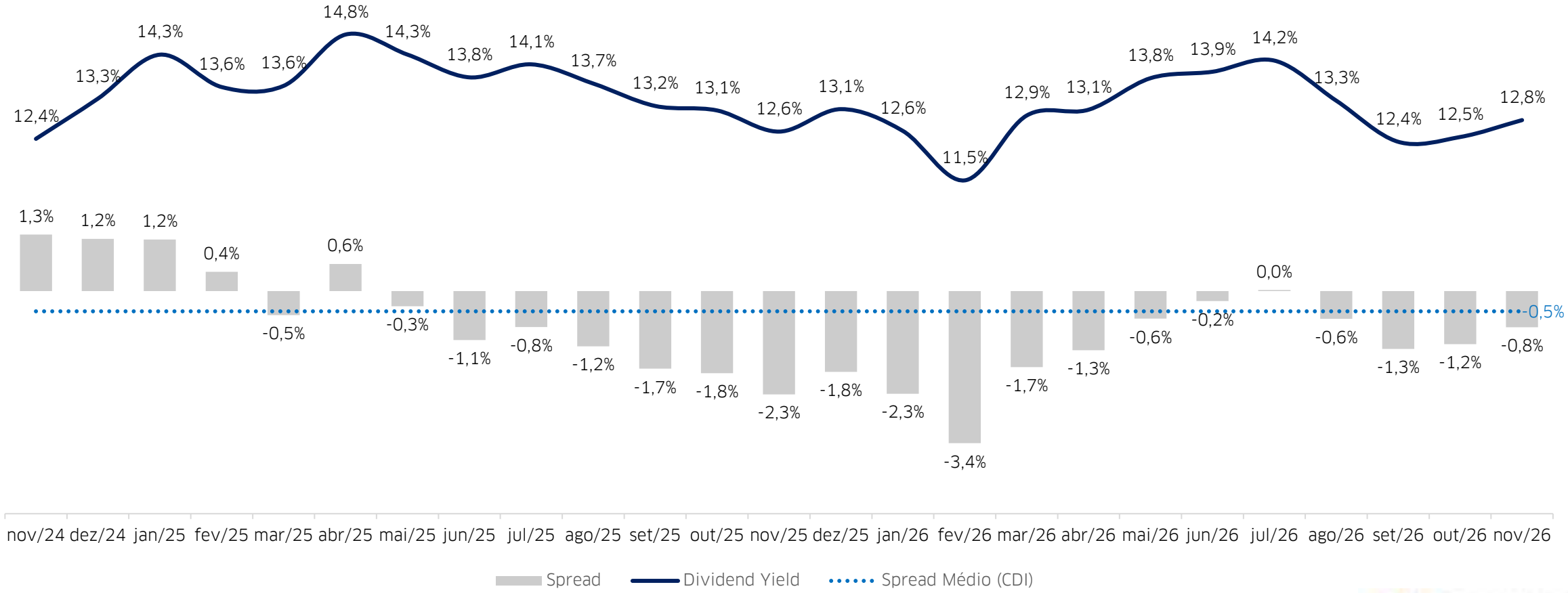
Data	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25	1T26	2T26	3T26	4T26
IFIX Tri.	5,6%	5,8%	2,2%	19,1%	-22%	12,5%	-0,4%	2,7%	-0,8%	-3,2%	-1,4%	3,3%	-0,9%	0,6%	7,0%	-4,1%	-3,7%	14,3%	2,0%	2,9%	2,9%	-1,8%	-1,2%	-5,7%	6,3%	5,2%	3,0%	5,2%	2,5%	-1,0%	-2,0%	-3,7%



Fonte: Canuma Capital, Broadcast, Tesouro Nacional
Data Base 13/Nov/26

FIIs CRI: DIVIDENDOS vs. CDI

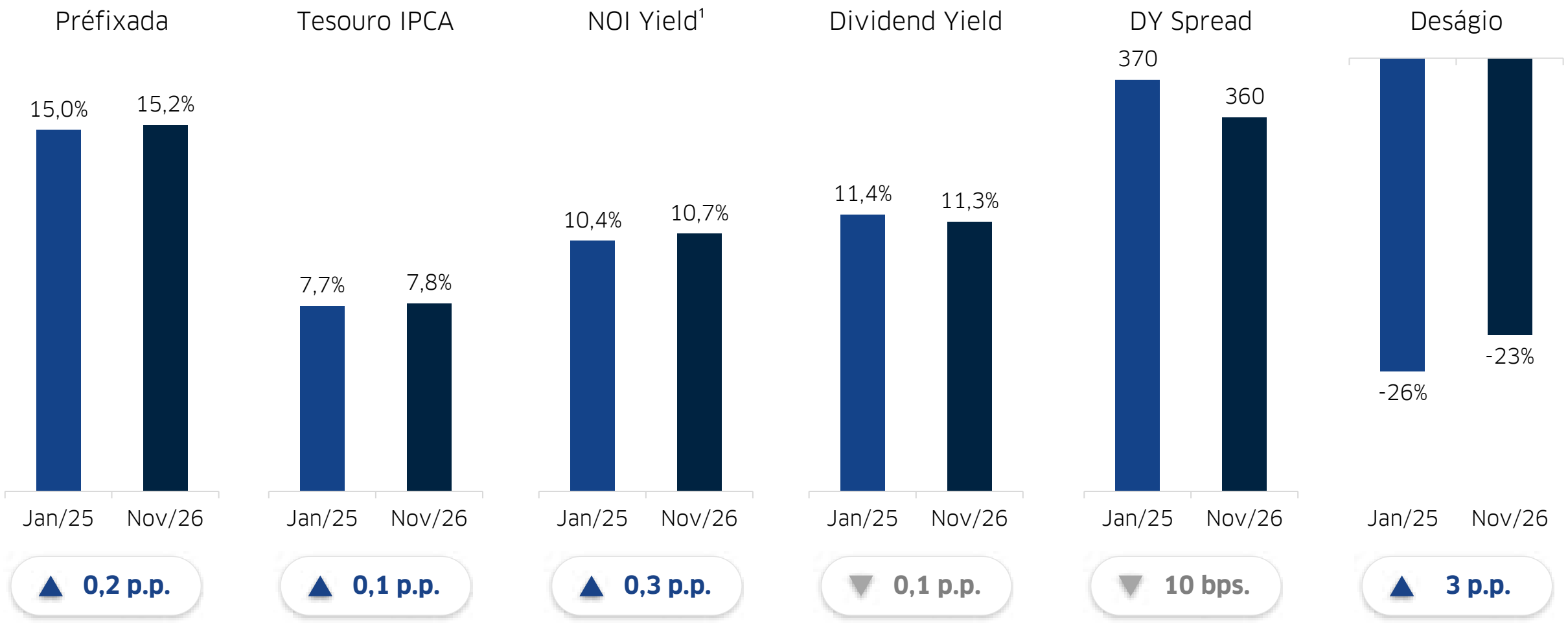
Fundos Imobiliários de CRI não estão remunerando adequadamente o investidor pelo risco assumido



Fonte: Canuma Capital, Broadcast, Tesouro Nacional
Data Base: 13/Nov/26

FIIs TIJOLO: OPORTUNIDADE PARA INVESTIDORES DE MÉDIO/LONGO PRAZO

A quebra de expectativa do cenário eleitoral e o panorama econômico brasileiro trouxeram os Fundos Imobiliários de volta a Janeiro de 2025, o pior momento recente do IFIX.

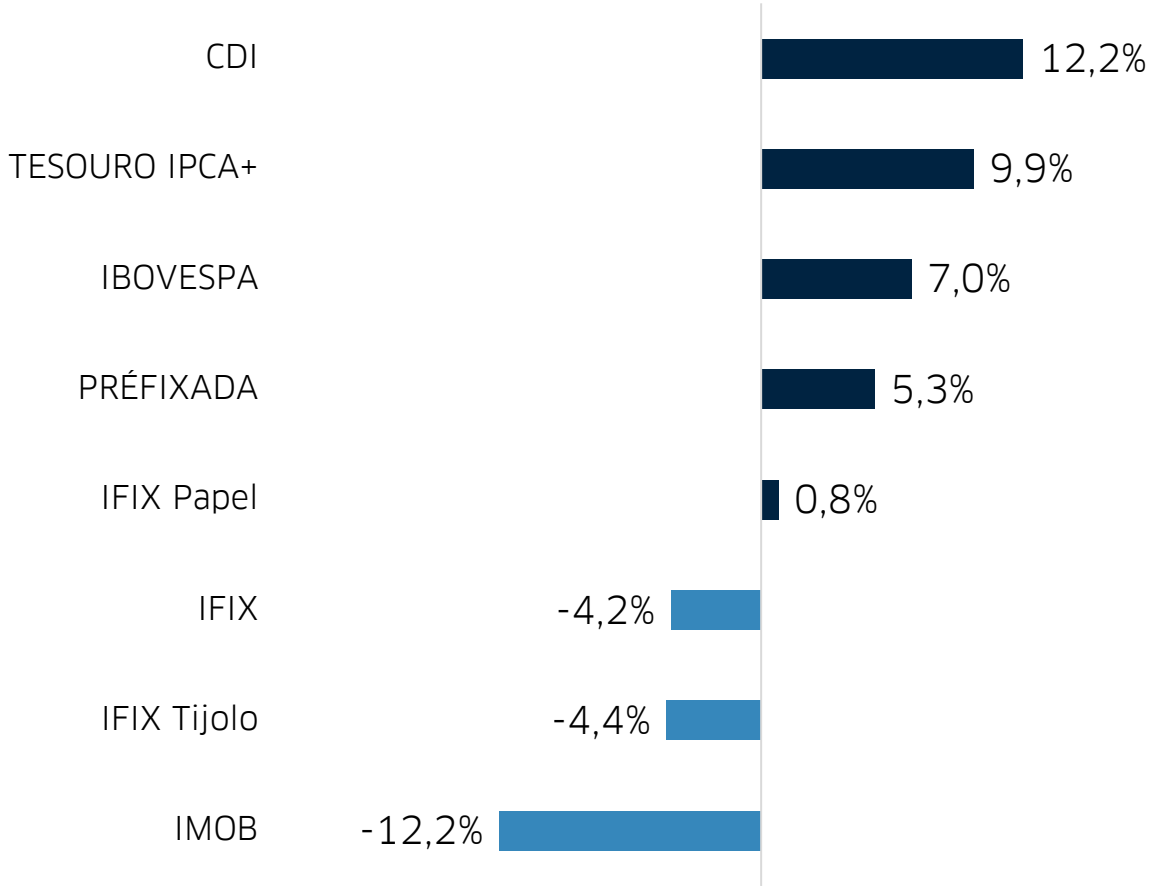


Fonte: Canuma Capital. Data Base: 13/Nov/26. DY Spread (bps) vs. Tesouro IPCA 10 anos. 1 - NOI Yield: *Net Operating Income Yield:* Rentabilidade Operacional em relação ao valor de mercado. Fundos cobertos pelo *research* Canuma dos setores de Logística, Escritórios e Shopping Centers (38 principais FIIs)

FUNDOS IMOBILIÁRIOS: RENDA ATRATIVA E *VALUATIONS* DESCONTADOS

Dividend yields elevados e descontos sobre o valor patrimonial indicam oportunidades no mercado imobiliário listado na Bolsa

Retorno Acumulado - 2026



SETORES	DY	P/VP
Recebíveis Imobiliários	12,8%	0,83
Logística	10,7%	0,85
Híbrido	13,4%	0,73
Escritórios	10,9%	0,61
Shoppings/Varejo	12,4%	0,79
Hedge Funds/FOFs	15,1%	0,75
IFIX	11,8%	0,78
IFIX Tijolo	11,2%	0,76

Fonte: Canuma Capital e Broadcast. Data Base: 13/Nov/26. Tesouro IPCA+ (utilizou-se IMA-B). Préfixada (utilizou-se IRF-M)
DY: *Dividend yield* anualizado. P/VP: Preço sobre Valor Patrimonial.

POR QUE A CANUMA VÊ OPORTUNIDADE EM FIIs DE TIJOLO?

Combinação de fundamentos sólidos + precificação atrativa criam oportunidades nos principais segmentos

Escritórios

~12% NOI Yield[1]

- Absorção Líquida atual maior que histórico
- Vacância mínima histórica
- Custo de reposição máxima histórica
- Pouca dependência de receitas não recorrentes
- Crescimento real de aluguéis
- Baixa oferta de ativos
- Geração de Caixa próximo ao DY

Logística

~10% NOI Yield[1]

- Absorção Líquida atual maior que histórico
- Vacância mínima histórica
- Custo de reposição máxima histórica
- Crescimento relevante de aluguéis (Demanda > Oferta)
- Relevância do *E-commerce*
- Geração de Caixa menor que DY – dependência de receitas não recorrentes e financeiras

Shoppings

~10% NOI Yield[1]

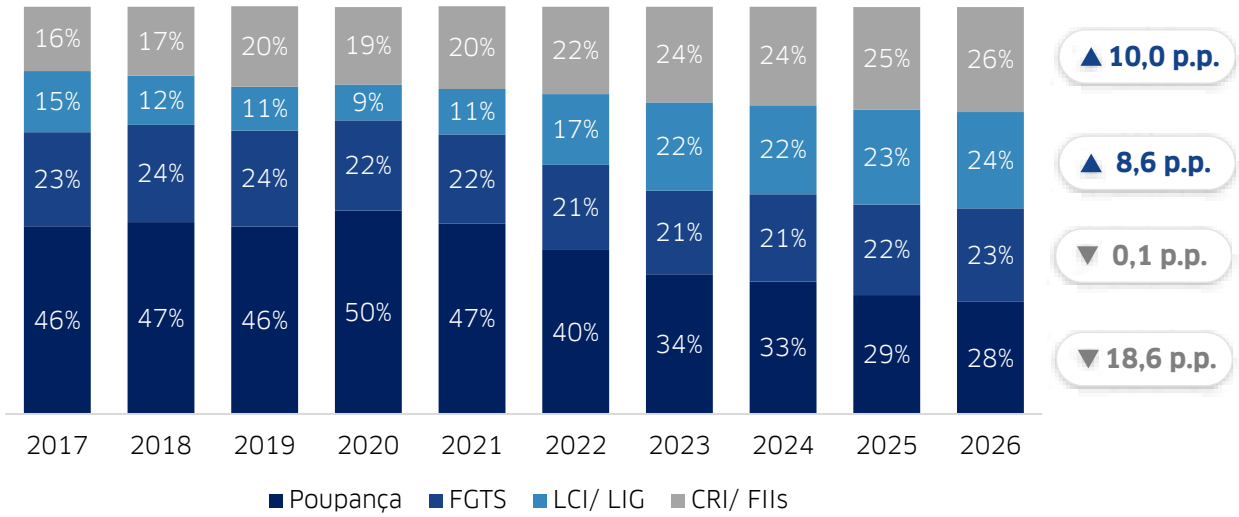
- Baixa vacância e pouca oferta de novos ativos
- SSS/SSR: atualmente sem crescimento real
- Pouco espaço para crescimento real dos aluguéis
- *E-commerce* crescendo mais rápido que varejo tradicional
- Geração de Caixa menor que DY – dependência de receitas não recorrentes

Fonte: Canuma Capital. Data-Base: 13/Nov/26 1 - NOI Yield: *Net Operating Income Yield:* Rentabilidade Operacional em relação ao valor de mercado. NOI Yield: Fundos Imobiliários cobertos pelo *research* Canuma dos setores de Logística, Escritórios e Shopping Centers (38 principais FIIs)

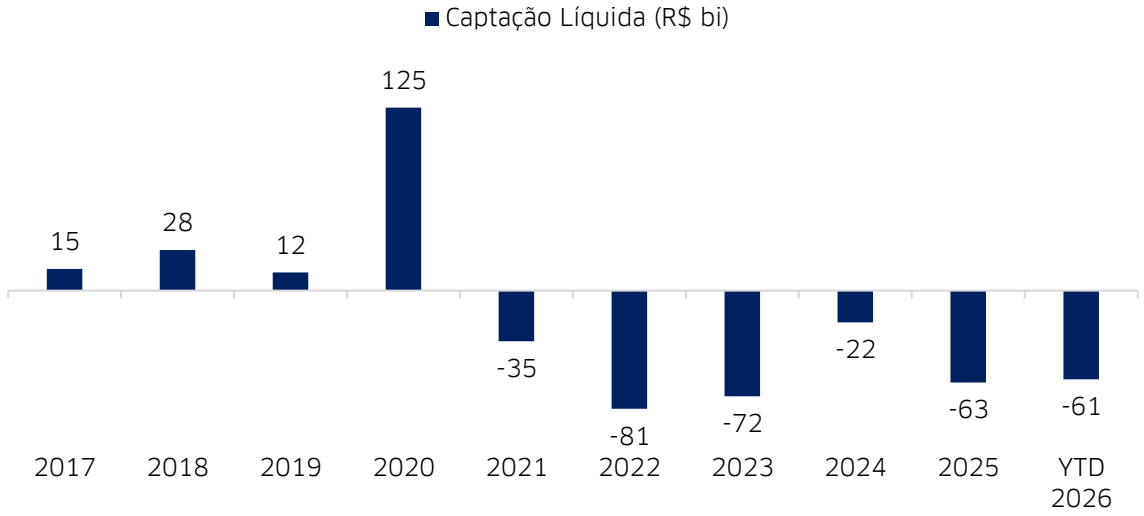
PANORAMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Mercado de capitais já representa praticamente a mesma participação que o SBPE, historicamente a principal fonte de *funding* imobiliário

Mercado de capitais registra maior ganho de participação no *funding* imobiliário



Captação líquida negativa da poupança limita a expansão do *funding* tradicional



YTD 2026: SBPE à Construção vs. CRIs

77%
do volume do SBPE

SBPE — **R$ 41,0 bi**

CRIs — **R$ 31,4 bi**

Residencial já concentra a maior parte do *funding* via mercado de capitais

R$ 31,4 bi
em *funding* via CRIs

R$ 18,5 bi
destinados ao segmento residencial

59%
do volume captado é residencial

Fonte: Panorama de Financiamento Imobiliário Canuma (Out/26), ABECIP, FGTS, B3 e ANBIMA.
Data Base: Set/2026

CCME11: RECICLAGEM DOS IMÓVEIS E EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO

Gestão ativa capturando as oportunidades de acordo com o cenário

Jul/22
Início das Alocações
IPO CCME11

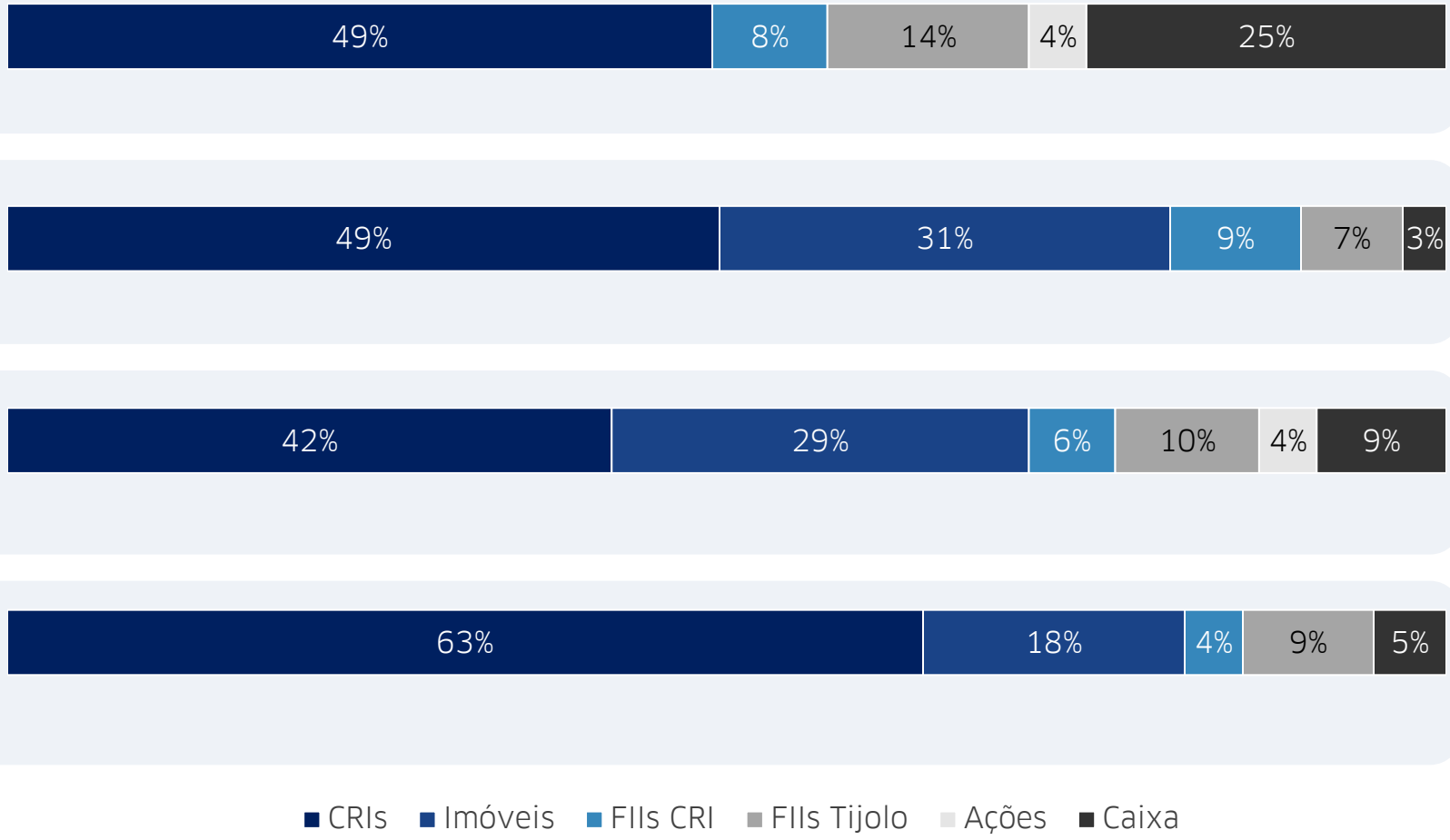
Fev/23
Aquisição do Kasa Vila
Olímpia e Selina

Abr/24
Aquisição de 10% do
Shopping Jardim Sul

Set/26
Venda do Shop. Jardim Sul
Aumento Exposição CRIs

Nov/26
Anúncio MoU Venda Kasa

Composição Portfólio CCME11



Fonte: Canuma Capital. Mês Base: Relatórios Mensais CCME11

CCME11: ESTRATÉGIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Foco em CRIs de menor risco, ativos estabilizados, garantias reais e menor exposição ao financiamento à construção

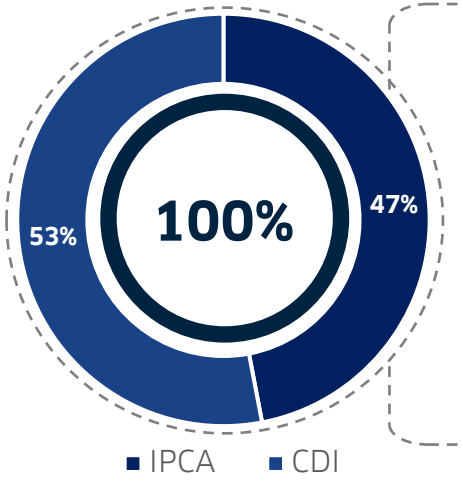








CDI & IPCA (Peso Portfólio)



Estratégia CDI



Spread médio
CDI + 2,5% a.a.

Estratégia IPCA

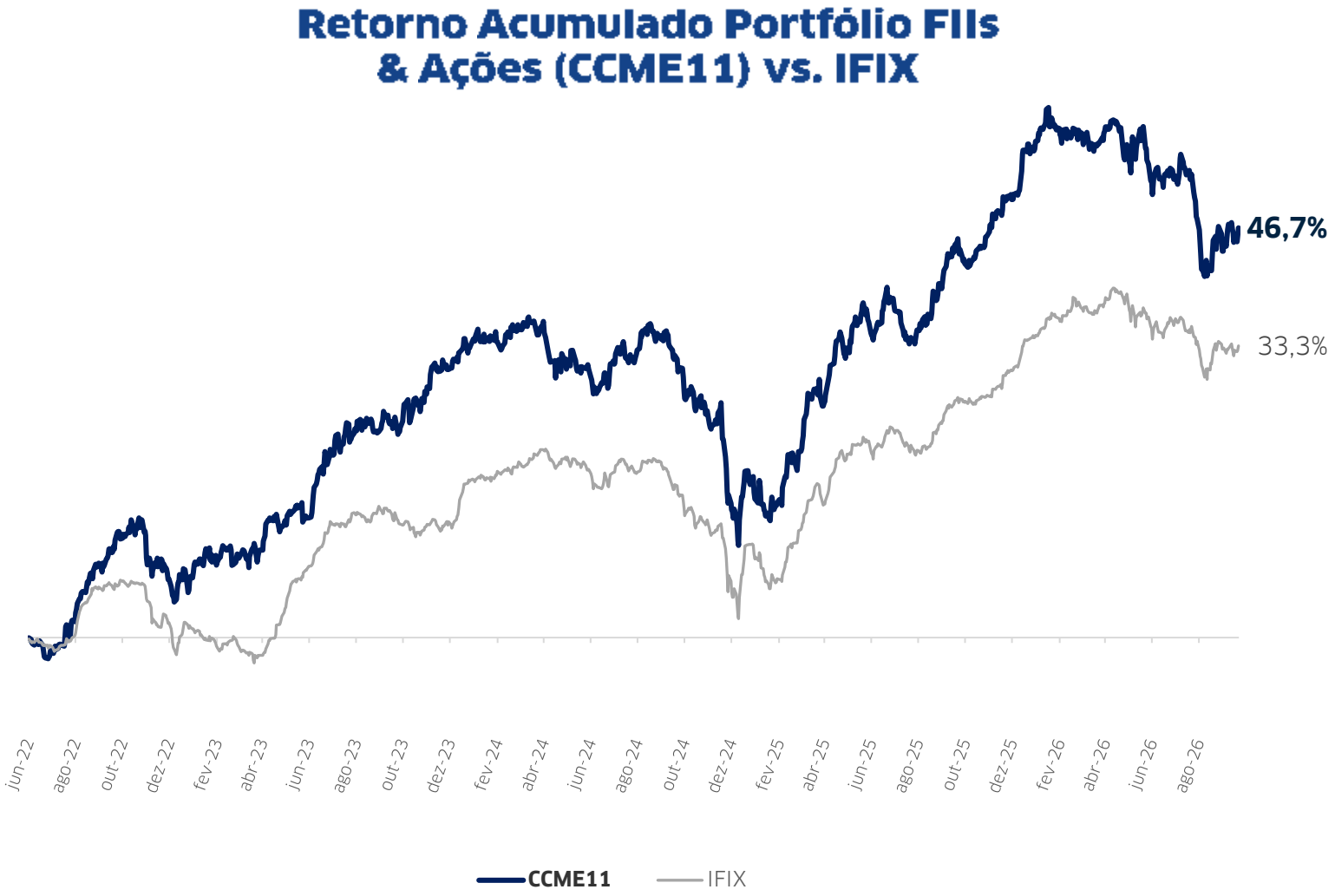


Spread médio
IPCA + 9,7% a.a.

Fonte: Canuma Capital. Relatório Mensal Out/26

CCME11: PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio líquido supera o IFIX de forma consistente





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%

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

Fonte: Canuma Capital. Relatório Mensal Out/26. Período: 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).

CREDITO IMOBILIÁRIO PRIVADO NOS EUA – NOVA VERTICAL

Canuma Day 2026 | CANUMA CAPITAL

Fundos focados em oportunidades no maior mercado de imobiliário do mundo[1]

Expertise da **Canuma Capital** na **cobertura** do segmento imobiliário norte-americano

Diversificação internacional, investindo aqui do Brasil

Foco em operações **originadas e estruturadas por parceiros Canuma nos EUA**, com *track-record* de +US$ 20 bi em créditos imobiliários[2]

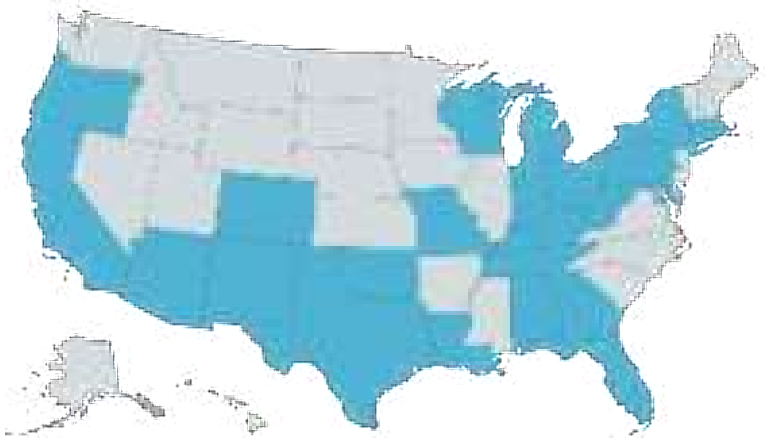
Portfólio diversificado por geografia, tipo de propriedade e finalidade do empréstimo

Garantias das operações: foco em empréstimos com **posição sênior e maior proteção**

Portfólio Atual[3]

56 Operações	***Multifamily, Senior Living e Condo*** Segmentos	**64%** LTV[4]
R$ 98 mm Patrimônio Líquido	**27** Estados	**17 meses** Prazo Médio Operações

Exposição por Estado



Fonte: Canuma Capital. 1 - PERE "The Real Estate Debt 50 2025" e EPRA "Global Real Estate Total Markets Table" 3Q/2025. 2 - Track-record considera o ano de fundação de cada Parceiro dos EUA (Private Lender) e/ou anos de experiência dos sócios-fundadores – elaborado em 15/01/2026. 3- Patrimônio Líquido do Fundo Canuma Capital US Real Estate Private Credit FIF Multimercado IE (CNPJ: 64.322.634/0001-43). Data-base PL: 30/10/2026. Alocações diretas e indiretas no exterior com Data-base: 31/08/2026. 4 – Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias

DISCLAIMERS

O(s) fundo(s) de investimento veiculados neste material são administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM e geridos pela Canuma Capital Ltda. É expressamente vedada a comercialização, reprodução, modificação, publicação ou distribuição, a qualquer título ou forma, da totalidade ou de parte das informações contida nesse material, sem a prévia e expressa autorização da Canuma Capital.

A Canuma Capital não se responsabiliza: (I) por danos diretos ou indiretos, causados por eventuais erros e/ou omissões de conteúdo na utilização deste material; (II) pelo uso das informações, materiais e demais conteúdos disponíveis nessa apresentação, para qualquer finalidade, sendo de inteira e exclusiva responsabilidade do usuário as eventuais lesões a qualquer direito do próprio ou de terceiros, causadas por uso inadequado ou por qualquer decisão tomada com base em tais informações.

A Canuma Capital não garante, em qualquer hipótese e para qualquer propósito do usuário ou de terceiros, a exatidão, autenticidade, veracidade, integridade, legalidade, precisão ou validade das informações, das opiniões, e dos demais conteúdos disponíveis, contidos e utilizados neste material. Esse material é divulgado, exclusivamente, a título informativo e não constitui oferta ou qualquer sugestão ou recomendação de investimento. O material não leva em consideração objetivos de investimentos, situação financeira ou necessidades particulares de investidores. O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento pelo investidor antes de aplicar seus recursos. Os fundos geridos pela Canuma Capital estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Os fundos podem ainda estar expostos a uma significativa concentração em ativos de poucos emissores, com riscos daí decorrentes. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material, não seja o parâmetro objetivo do fundo (benchmark oficial e, ou, rentabilidade em moeda estrangeira), tal indicador é meramente utilizado como referência econômica. As informações contidas neste material são meramente informativas e não se constituem em qualquer tipo de aconselhamento de investimento, não devendo ser utilizadas com esse propósito. Nenhuma informação contida neste relatório constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas, de qualquer outro fundo de investimento gerido pela Canuma Capital.

DISCLAIMERS

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DO FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE NO MÍNIMO 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM QUALQUER TIPO DE GARANTIA DO ADMINISTRADOR, GESTOR, MECANISMO DE SEGURO OU QUALQUER FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO: (I)Risco de Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado. (II) Risco de Crédito: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes do FUNDO e/ou dos Fundos Investidos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. (III) Risco de Liquidez: Risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados. (IV) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental: riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA ou do GESTOR tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. (V) Risco Decorrente da Oscilação de Mercados Futuros: Alguns dos ativos componentes da carteira do FUNDO e dos Fundos Investidos, inclusive títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores.

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO, ANTES DE INVESTIR. Estes documentos podem ser encontrados no site www.canumacapital.com.br. A descrição do tipo ANBIMA do Fundo, está disponível no formulário de informações complementares. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM - Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br.

Canuma Day 2026

CANUMA CAPITAL

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