

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I DEZEMBRO 2022



CCME11
B3 LISTED

INFORMAÇÕES GERAIS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Dividendo

R\$/Cota

0,85

Preço de Fechamento¹

R\$/Cota

102,14

Dividend Yield¹

Anualizado

10,00%

Valor Patrimonial

R\$/Cota

101,04

Patrimônio Líquido

R\$

252.098.719,48

Mercado/Patrimonial

Cota

1,01

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
2.495.084

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
1,25% a.a. sobre PL

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

¹ Data- base: 30/11/2022

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

- **Fundos Imobiliários e Empresas Listadas sub-avaliadas** através de uma análise detalhada dos ativos que compõem o portfólio
- **Crédito imobiliário** majoritariamente originados e estruturados pelo time da Canuma Capital
- Aquisição de **ativos** (estabilizados, não estabilizados, *retrofit* e desenvolvimento) **não ofertados ao mercado em geral**
- Alocação em **sub-setores 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 sub-setor/ativo e de taxa de juros
- Investimentos **oportunisticos** de ciclos curto e médio

ATIVOS DIRETOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

FIIs LISTADOS
FIIs NÃO LISTADOS
EMPRESAS LISTADAS
CRÉDITO ESTRUTURADO
ATIVOS CORE
ATIVOS CORE-PLUS
ATIVOS VALUE-ADDED
BTS / SLB ¹
DESENVOLVIMENTO



- FIIs listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
- Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
- Empresas de capital aberto sendo negociadas descontadas do valor intrínseco dos ativos
- Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
- Difícil replicação / alta qualidade / locatários de 1ª linha / 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 linha
- Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação

¹ (BTS) Built-to-suit / (SLB) Sale&Lease-back

VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

	Exemplos de Estratégias	Retorno Total-Alvo Atual (TIR ¹)	Exposição Alvo	Mix Retorno da Estratégia
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.	20-50%	
Crédito Estruturado	- Análise de crédito/diligência feita pela Canuma Capital - Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento	IPCA+ 7,0%-9,0% a.a. CDI+ 1,5%-3,5% a.a.	20-50%	
FIs Listados e Não Listados	- Ativos de difícil replicação - Baixa vacância - Baixo/nenhum endividamento - Distribuição consistente de dividendos - Potencial ganho de capital	IPCA+ 9,0%-10,0% a.a.	10-40%	
Empresas Listadas	- Ações de empresas sendo negociadas com desconto em relação ao valor intrínseco dos ativos - Baixo <i>dividend payout</i> - Maior potencial ganho de capital	IPCA+ 10,0%-12,0% a.a.	0-10%	

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

 RENDA

 GANHO CAPITAL

RESUMO DA GESTÃO

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

COMENTÁRIO DO GESTOR

No dia 15/Dez foi feito o pagamento de R\$ 0,85 p/cota referente aos rendimentos do mês de Nov/22. No mês passado, realizamos ganho de capital com a venda parcial de R\$ 2 milhões das posições em Ações (ALSO3 e IGTI11) e de R\$ 1,4 milhões nos FIIs (KISU11 e TEPP11). As operações geraram um ganho de capital líquido de R\$ 260 mil, equivalente a R\$ 0,10/cota.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,85/cota
- Resultado do mês R\$ 0,89/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,69/cota

ALOCÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Alocação da Carteira: 23,5% em CRIs, 17,5% em FIIs, 3,8% em Ações, 15,9% em LCIs, 39,5% em Caixa (Títulos Públicos).

Compras: R\$ 10,6 milhões do FII TRXF11 (alocação na oferta primária). R\$ 3,1 milhões no FII KNIP11 e Ações ALSO3 e IGTI11.

Vendas: R\$ 3,4 milhões, parte da alocação em Ações (ALSO3 e IGTI11) e FIIs (KISU11 e TEPP11). O ganho de capital gerado nas transações foi de R\$ 0,10/ cota.

CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 6 ativos, totalizando R\$ 60,4 milhões:

- 36,9% com lastro em escritórios e 63,1% em shopping centers
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI + 2,3% a.a.

CARTEIRA DE FIIs | AÇÕES

A carteira de FIIs/Ações é composta por 7 ativos totalizando R\$ 54,8 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 52% Recebíveis Imobiliários, 23% Varejo, 18% Shoppings, 5% Escritórios e 2% Fundo de Fundos.

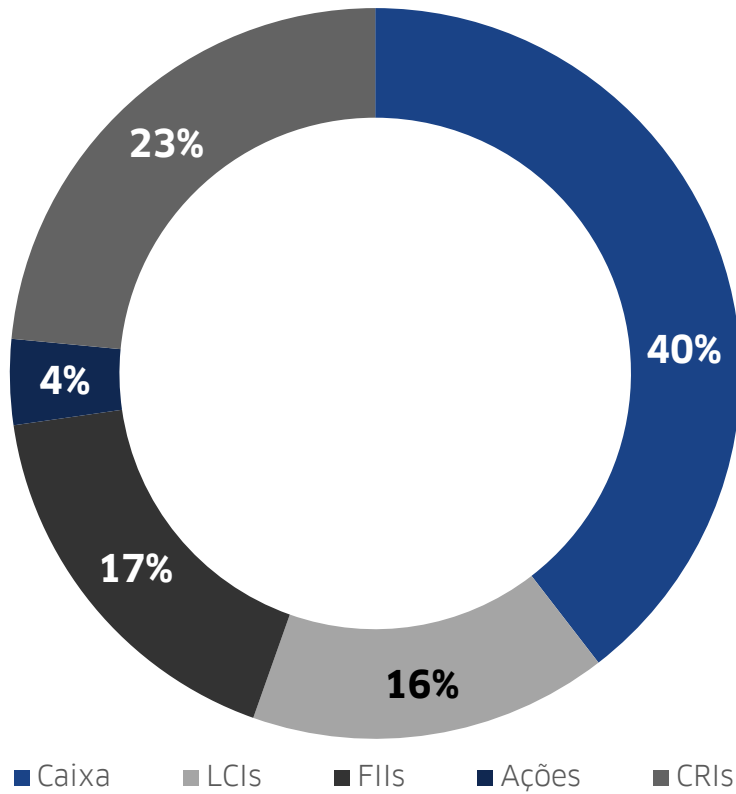
ATIVOS DIRETOS

Estamos em processo de negociação para aquisição de ativos diretos para o portfólio, utilizando os recursos atualmente alocados em instrumentos líquidos e/ou caixa (ex. Títulos Públicos/LCIs). No dia 04/Nov anunciamos a assinatura de memorando de entendimento para aquisição de participação majoritária de shopping center no estado de Pernambuco ([link](#)). A transação está sujeita a condições precedentes, incluindo diligências. Havendo atualizações sobre a potencial aquisição, em estágio inicial e ainda sujeita a cláusulas de confidencialidade, informaremos aos cotistas e mercado.

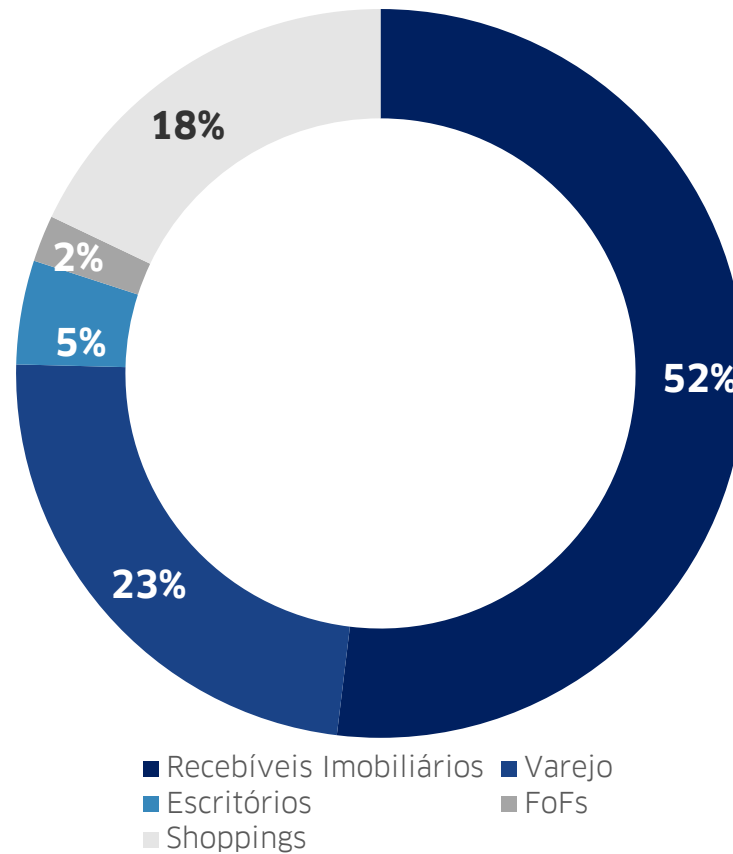
VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

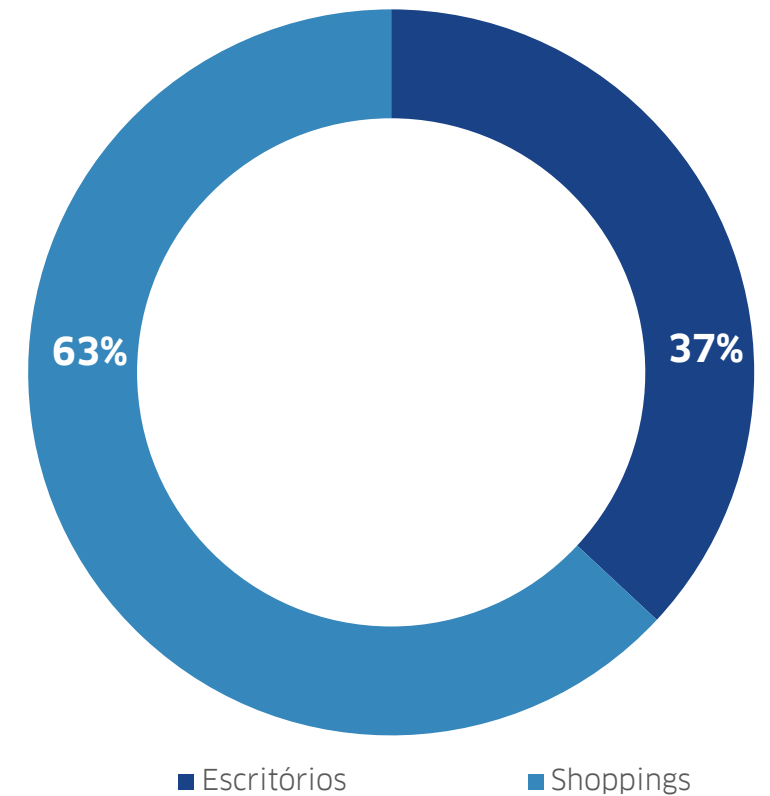
**Portfólio Total
(% por Tipo¹)**



**Portfólio FIIs e Ações
(% por Segmento¹)**



**Portfólio Crédito Estruturado
(% por Segmento¹)**

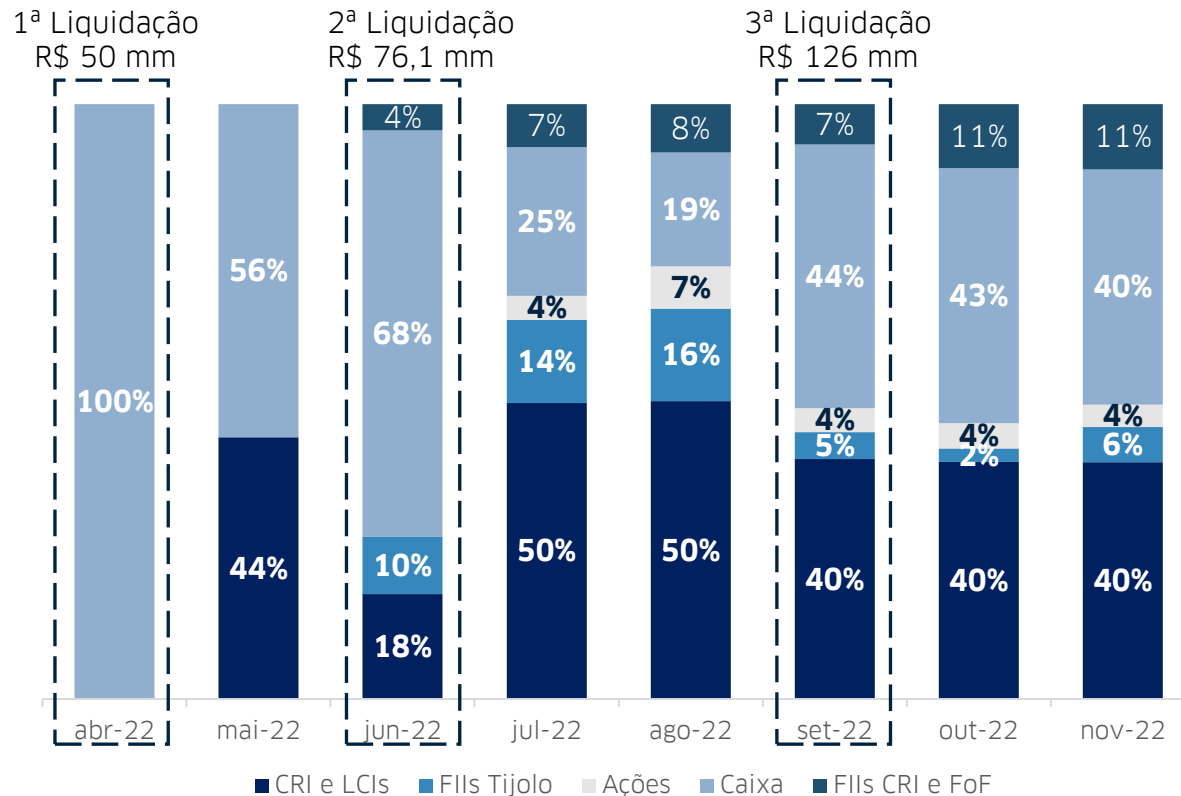


¹ Data-base: 30/11/2022. Fonte: Canuma Capital

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

Evolução da Alocação (% Total)



Principais Alterações na Carteira

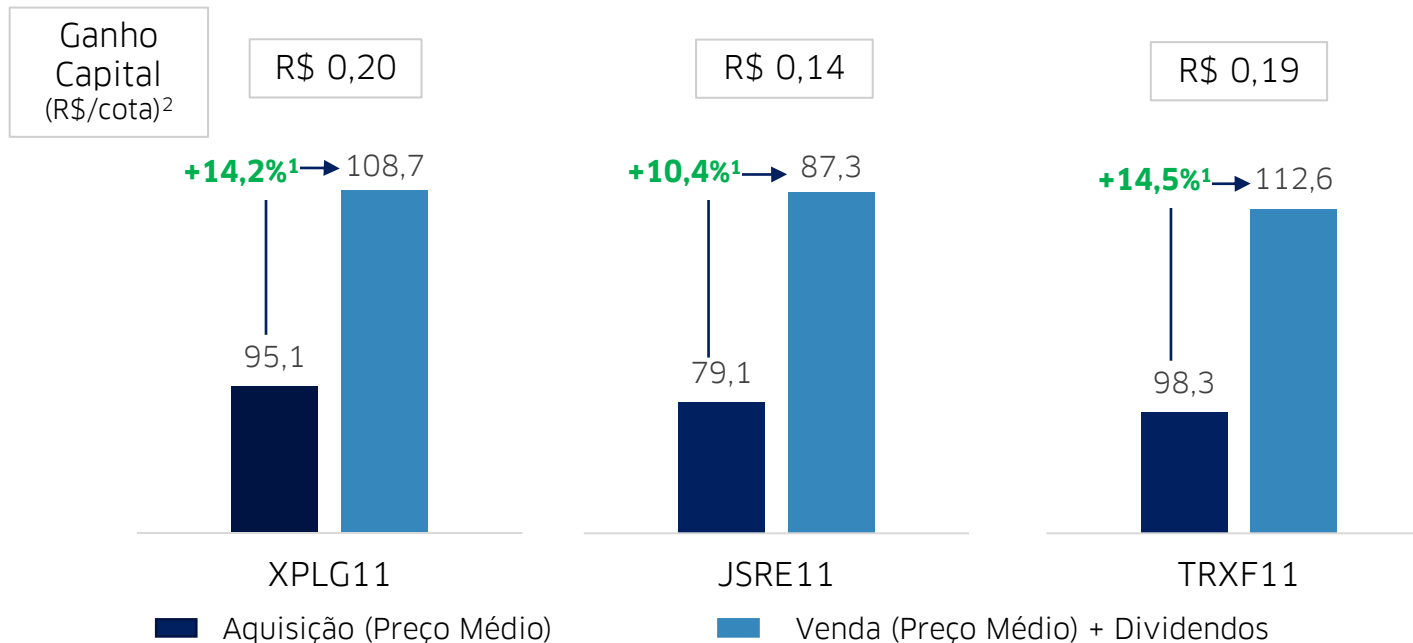
- Crédito Estruturado:** Em Jul/22 alocamos R\$ 40 milhões nos CRIs Terral (1ª e 2ª Séries). A operação foi estruturada pela gestora, com taxa de CDI + 2,60% a.a., prazo de 7 anos, e robusta estrutura de garantias. A Terral é a maior operadora de shopping centers da região Centro-Oeste, com 11 empreendimentos e ABL de 250 mil m².
- FIIs:** Entre Ago/22 e Out/22 vendemos totalmente as participações nos FIIs XPLG11 (R\$ 5,6 milhões), JSRE11 (R\$ 5,5 milhões) e parcialmente TRXF11 (R\$ 5,5 milhões). Os retornos totais (**TIR¹**) foram **de +14,2%, +10,4% e +14,5%**, respectivamente. O ganho de capital líquido nessas operações foi de **R\$ 0,53/ cota**. Em Nov/22, a alocação mais relevante foi de R\$ 10 milhões em TRXF11. Nas vendas parciais de KISU11 e TEPP11, realizamos ganho de capital de R\$ 70 mil (**R\$ 0,03 p/ cota**).
- Ações:** Em Ago/22, realizamos parte do ganho nas alocações em ALSO3 e IGTI11, com vendas de R\$ 5,5 milhões, resultando uma **TIR¹ de 8,0%** em menos de 15 dias. O ganho de capital líquido nessa operação foi de **R\$ 0,16/cota**. No início de Nov/22 vendemos parcialmente as posições em ALSO3 e IGTI11 (R\$ 2 milhões) com ganho de capital de R\$ 190,5 mil (**R\$ 0,07 p/cota**). Ainda em Nov/22, fizemos a recomposição da alocação de R\$ 2 milhões nos mesmos ativos a preços mais baixos. Vemos melhores oportunidades nas Ações vs. os FIIs do segmento.
- Caixa:** Em Set/22, fizemos a aquisição de 2 LCIs totalizando R\$ 40 milhões. Os títulos são de emissão do Banco ABC Brasil (brAAA – S&P / AA+.br Moody's / AAA(bra) Fitch²) e tem prazo de 90 dias. O objetivo é remunerar o caixa de maneira mais eficiente. Projetamos um retorno 17,4% superior em relação à alocação em títulos públicos.

Data-base: 30/11/2022 ¹ TIR (Taxa Interna de Retorno) considera o ganho de capital nas vendas + dividendos recebidos ² Ratings em Escala Nacional – Longo Prazo

CASOS DE INVESTIMENTOS (RESULTADOS REALIZADOS) – FIIs e Ações

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

Fundos Imobiliários



Logística

Nossa análise indicou melhor relação risco/retorno dentre os portfólios de logística. Grande diversificação, com baixa vacância.

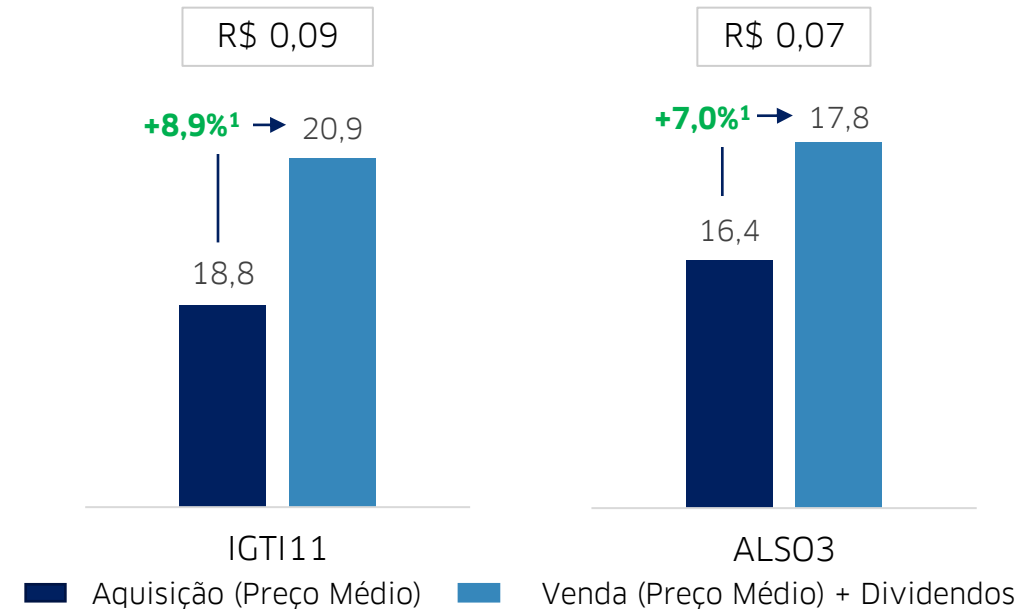
Office Descontado

Ativos de qualidade, AAA em São Paulo, com baixa alavancagem e adquirido a R\$ 14,6 mil por m² (abaixo do custo reposição)

Varejo Essencial

Tese de varejo essencial com contratos de longo prazo e locatários de grande porte. Yield de entrada (IPCA+10,4% a.a.).

Ações



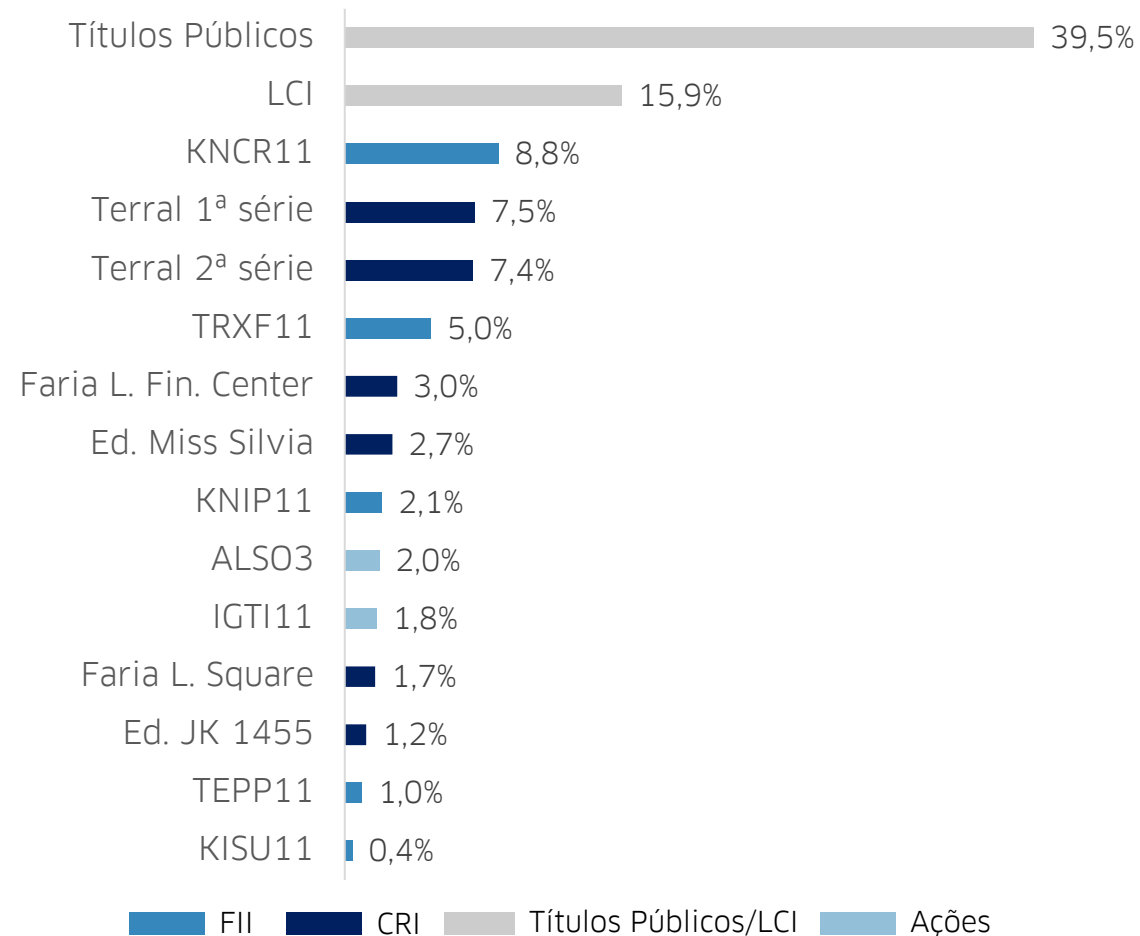
Empresas Listadas - Shoppings

Avaliamos as ações de empresas listadas de shoppings com uma melhor relação risco/retorno em relação aos portfólios de FIIs do segmento.

ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Participação por Ativo (% Total)



Data-base: 30/11/2022 Fonte: Canuma Capital

Resumo por Estratégia

Ativos Diretos

Os recursos atualmente alocados em instrumentos líquidos/ caixa (Títulos Públicos/LCIs) serão direcionados majoritariamente para aquisições de ativos diretos.

Crédito

A carteira de crédito estruturado é composta por 5 ativos totalizando R\$ 60,4 milhões, distribuídos em:

- 63% em operações com lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs Terral Séries 1 e 2) e 37% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455)

FII's

A carteira de fundos imobiliários é composta por 5 ativos totalizando R\$ 45 milhões, distribuídos em:

- 63% Recebíveis Imobiliários (KNCR11 e KNIP11), 29% Varejo (TRXF11), 6% Escritórios (TEPP11) e 3% Fundo de Fundos (KISU11)

Ações

A carteira é composta por 2 ações de empresas listadas do segmento de shoppings totalizando R\$ 9,8 milhões:

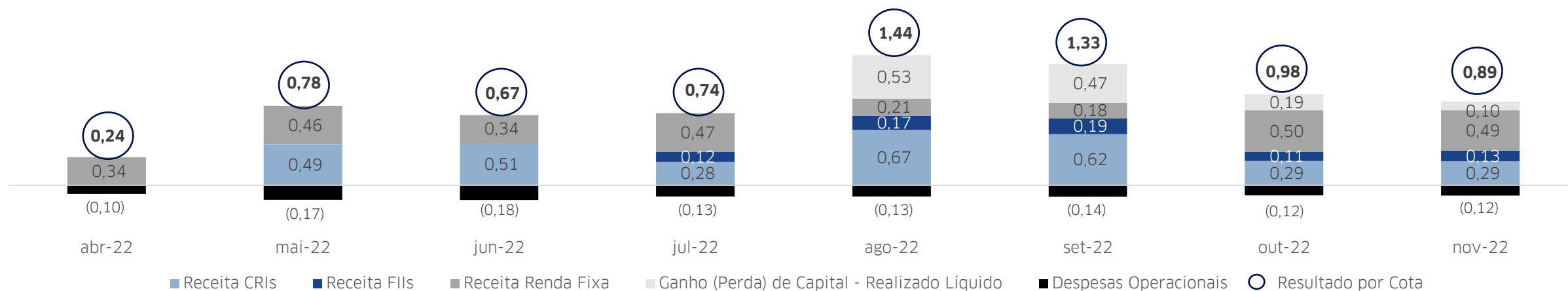
- 52% em ALSO3 (Aliansce Sonae) e 48% em IGTI11 (Iguatemi)

RESULTADOS

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Nov/22, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,89.
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,69 por cota.



abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Rendimento distribuído							
-	-	1,15	0,76	0,77	0,77	0,85	0,85

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	ACUMULADO
RECEITAS									
CRI	-	246.712	256.227	356.301	844.188	777.604	734.059	724.125	3.939.216
Dividendos FIIs	-	-	-	152.442	211.033	243.937	268.347	322.374	1.198.133
Renda Fixa	169.407	231.283	544.973	589.348	259.908	777.676	1.257.277	1.212.983	5.042.855
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	-	-	-	-	662.070	590.025	480.834	260.389	1.993.318
TOTAL RECEITAS	169.407	477.995	801.200	1.098.091	1.977.199	2.389.243	2.740.517	2.519.872	12.173.522
DESPESAS									
Taxa de Gestão & Administração	(47.522)	(82.007)	(82.262)	(161.520)	(161.920)	(163.647)	(295.469)	(294.928)	(1.289.274)
Outras Despesas	(4.183)	(5.248)	(6.392)	(7.330)	(7.911)	(7.884)	(8.212)	(16.684)	(63.845)
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	(376.878)	-	-	(546.358)	-	-	(923.237)
TOTAL DESPESAS	(51.705)	(87.255)	(465.532)	(168.850)	(169.831)	(717.889)	(303.681)	(311.612)	(2.276.355)
RESULTADO GERENCIAL	117.702	390.740	335.668	929.241	1.807.367	1.671.354	2.436.836	2.208.259	9.897.167
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,24	0,78	0,67	0,74	1,44	1,33	0,98	0,89	-
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	376.878	-	-	546.358	-	-	923.237
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	-	-	(279.814)	921.124	1.409.851	335.199	151.646	(2.510.936)	27.070
Outros Ajustes Contábeis	49.183	67.152	158.269	(271.693)	(187.102)	150.197	-	-	(33.995)
RESULTADO CONTABIL	166.884	457.892	591.001	1.578.672	3.030.116	2.703.109	2.588.482	(302.677)	10.813.479
Valor Patrimonial (Por Cota)	99,85	100,34	100,30	100,60	101,92	102,14	101,93	101,04	

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Miss Silvia Morizono



FL Financial Center

Código Cetip: 21L0666609

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

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 Square

Código Cetip: 21L0668295

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

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.



Código Cetip: 21L0668716

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

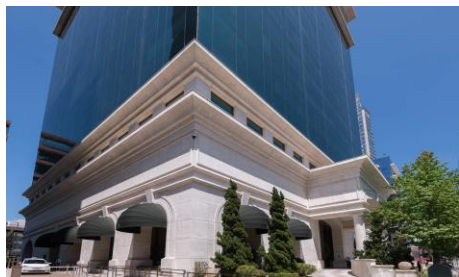
Devedor: Brookfield

- 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.

CARTEIRA - CRIs

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA – CCME11

JK 1455



Código Cetip: 21L0694148

Indexador: CDI+

Taxa: 1,70% a.a.

Vencimento: Abr/2027

Setor Imobiliário: Lajes Corporativas

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.

Terral – 1ª Série



Código Cetip: 22G0184445

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a.

Vencimento: Jul/2029

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers da região centro-oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250.000 m². A alavancagem servirá para melhoramentos operacionais em 8 ativos, principalmente o Buriti Shopping localizado em Aparecida de Goiânia/GO e para o projeto de um shopping em Brasília.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do shopping Buriti Rio Verde, correspondente à cota parte da sócia Terral Participações e Empreendimentos Ltda, com LTV Máximo de 50% ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, correspondentes à participação, bem como seus recebíveis atuais e futuros de dividendos iii. Endosso das apólices de seguro iv. Aval dos sócios

Terral – 2ª Série



Código Cetip: 22G0230322

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a.

Vencimento: Jul/2029

Setor Imobiliário: Shoppings

Devedor: Terral

- A Terral é a maior operadora de shopping centers da região centro-oeste, apresentando 11 empreendimentos com ABL de 250.000 m². A alavancagem servirá para melhoramentos operacionais em 8 ativos, principalmente o Buriti Shopping localizado em Aparecida de Goiânia/GO e para o projeto de um shopping em Brasília.
- Garantias: i. Alienação Fiduciária de 75% do shopping Buriti Rio Verde, correspondente à cota parte da sócia Terral Participações e Empreendimentos Ltda, com LTV Máximo de 50% ii. Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, correspondentes à participação, bem como seus recebíveis atuais e futuros de dividendos iii. Endosso das apólices de seguro iv. Aval dos sócios

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.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES DE CONSTITUIÇÃO. PARA A AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES DE OPERAÇÃO. 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.



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



Gestão de Recursos