

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL I FEVEREIRO 2024



Acesse o Vídeo
do Produto



CCME11
B3 LISTED

DESTAQUES



Veículo **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**, investindo em **imóveis** diretamente, **CRIs**, **FII's**, **ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



Único FII Multiestratégia/Hedge Fund¹ com **alocação** efetiva em **todas as classes de ativos imobiliários**.

Dividendo

R\$/Cota

0,90

Dividend Yield²

Anualizado

10,0%

Patrimônio Líquido

R\$

593,6 mm

Performance³

Retorno Total Desde IPO

19,7%

+4.9 p.p.
vs. Demais
Hedge Funds

118,7%
do CDI

+8.3 p.p.
vs. IFIX

IPCA +
10,1% a.a.

Portfólio Atual:

CRIs

14

#Ativos

R\$ 284

milhões

IPCA+ 8,8%

CDI+ 2,8%

Taxa Aquisição Média
por Indexador (a.a.)

51%

LTV⁴

64% CDI

36% IPCA

Indexação Carteira

3,32

Duration

Imóveis

2

#Ativos

R\$ 142

milhões

9.693 m²

ABL

FII's & Ações

9

#Ativos

R\$ 104

milhões

+34,5%

Retorno Portfólio⁵
(+16 p.p vs. IFIX)

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Jan/2024) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3. 2 - Valor de Mercado Data-base: 31/01/2024 3 - Período: 28/10/2022 a 31/01/2024, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 5 - Retorno Portfólio FIIs e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 31/01/2024)

2



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

- **Fundos Imobiliários e Empresas Listadas** 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 diretos/imóveis** (estabilizados, não estabilizados, *retrofit* e desenvolvimento) **não ofertados ao mercado em geral**
- Alocação em **subsetores imobiliários não ofertados** ao mercado em geral
- Acesso a **ofertas restritas** e co-investimentos exclusivos

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

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

UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)

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
ATIVOS CORE	✓	• Difícil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha² / 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 / SLB¹	✓	• Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha²
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

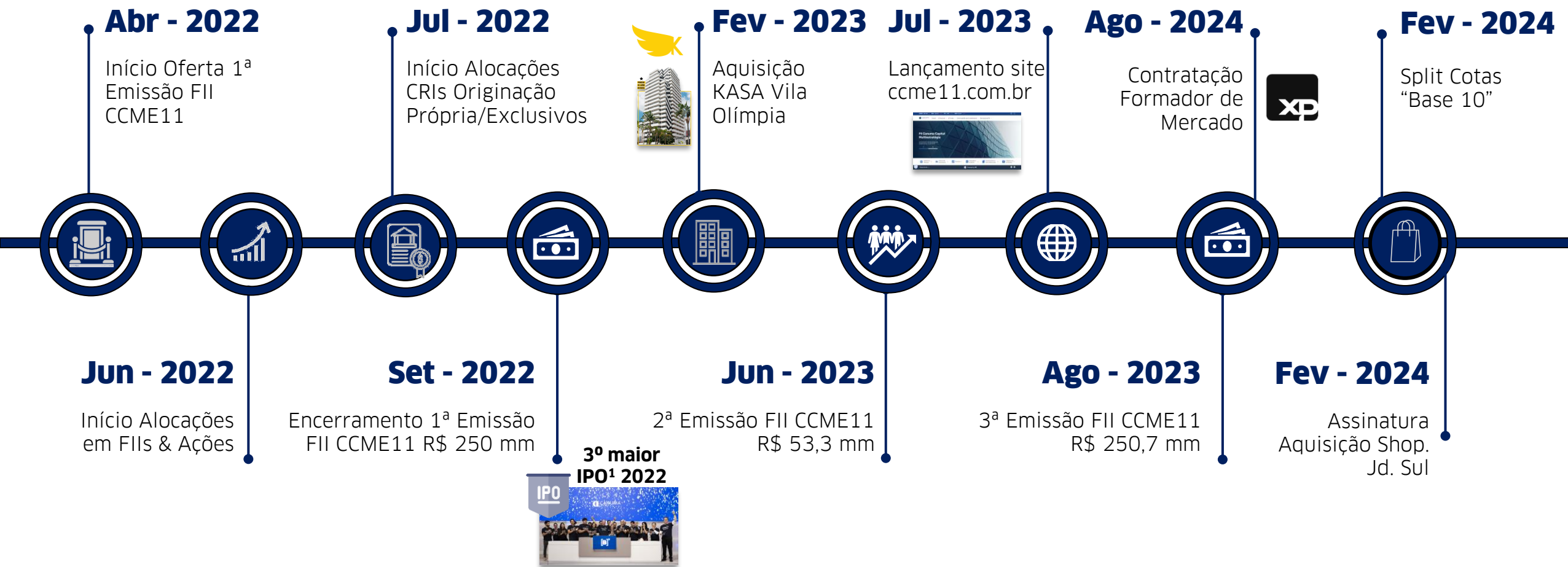
VISÃO DO PORTFÓLIO-ALVO

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



LINHA DO TEMPO - DESTAQUES



COMPARATIVO – CCME11 vs. DEMAIS FIIs MULTIESTRATÉGIA / HEDGE FUNDS¹

Único do segmento com alocação efetiva em todas as classes de ativos imobiliários

	CCME11 B3 LISTED	Fundo A	Fundo B	Fundo C	Fundo D	Fundo E	Fundo F	Fundo G	Fundo H	Fundo I
FIIs LISTADOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
FIIs NÃO LISTADOS	✓	✓	✓	✓	—	—	—	—	—	✓
EMPRESAS LISTADAS	✓	✓	✓	—	✓	—	—	✓	✓	✓
CRÉDITO ESTRUTURADO	✓	✓	✓	✓	—	✓	✓	✓	✓	✓
ATIVOS DIRETOS	✓	—	—	—	—	—	—	—	—	—
MANDATO/ ATUAÇÃO ²	Híbrido	Híbrido	Híbrido	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários	Tít. Val. Mobiliários
PL (R\$ milhão)	R\$ 593,6	R\$ 1.776,4	R\$ 1.536,9	R\$ 1.226,6	R\$ 337,9	R\$ 302,4	R\$ 247,4	R\$ 207,0	R\$ 194,8	R\$ 183,0

Fonte: Canuma Capital. 1 – Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Jan/2024) dos FII's Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3.
2 – Mandato/atuação conforme classificação ANBIMA.



RESUMO DA GESTÃO

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em FIIs, vendemos R\$ 16,3 mm com ganho de capital de R\$ 529 mil (R\$ 0,10 p/ cota), sendo: R\$ 10,1 mm de KNCR11 (ganho de R\$ 323 mil, R\$ 0,06 p/ cota) e R\$ 6,2 mm em TRXF11 (ganho de R\$ 206 mil, R\$ 0,04 p/ cota). Detalhes e resultados acumulados em FIIs & Ações na pág. 17. Em 01/fev, assinamos o compromisso de compra e venda de 10% do Shopping Jardim Sul, por R\$ 57,3 mm. Com 28.413 m², é um ativo dominante em um dos principais bairros de São Paulo. A aquisição representa um *cap rate* esperado de 8,9% nos 12 meses seguintes à conclusão da operação (detalhes no [link](#)). Por fim, anunciamos o desdobramento de cotas do CCME11 (na proporção de 1:10). Desde o dia 23/fev, as cotas na B3 passaram a ser negociadas na Base 10⁴, sendo uma das estratégias para aumento das negociações do fundo e da qtde. de cotistas.

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído de R\$ 0,90/cota
- Resultado do mês R\$ 1,03/cota
- Resultados acumulados não distribuídos de R\$ 0,20/cota

ALOCAÇÃO DA CARTEIRA | MOVIMENTAÇÕES

Carteira¹: 47,8% em CRIs, 33,6% em Ativos Diretos, 12,9% em FIIs, 4,7% em Ações e 1,0% em Caixa (Títulos Públicos/LCI). Movimentações do mês:

Compras: Não houve compras no mês.

Vendas: KNCR11 (R\$ 10,1 mm) – posição total, com ganho de capital líquido de R\$ 323 mil (R\$ 0,06 p/ cota) e TRXF11 (R\$ 6,2 mm) – parcial, com ganho de capital líquido de R\$ 206 mil (R\$ 0,04 p/cota).

CARTEIRA DE CRÉDITO

A carteira de crédito estruturado (CRIs) do fundo é composta por 14 ativos, totalizando R\$ 283,8 milhões:

- 49,3% em Shopping Centers, 39,5% em Residencial, 7,8% em Escritórios e 3,4% em Logístico.
- Taxa média de aquisição dos CRIs é de CDI+ 2,8% a.a. / IPCA+ 8,8% a.a.

CARTEIRA DE FIIs & AÇÕES

A carteira atual de FIIs e Ações é composta por 9 ativos totalizando R\$ 104,4 milhões, sendo que na visão da alocação por segmento temos:

- 27% Recebíveis Imobiliários, 27% Shopping Centers, 14% Varejo, 17% Residencial e 15% Escritórios.

ATIVOS DIRETOS (IMÓVEIS)

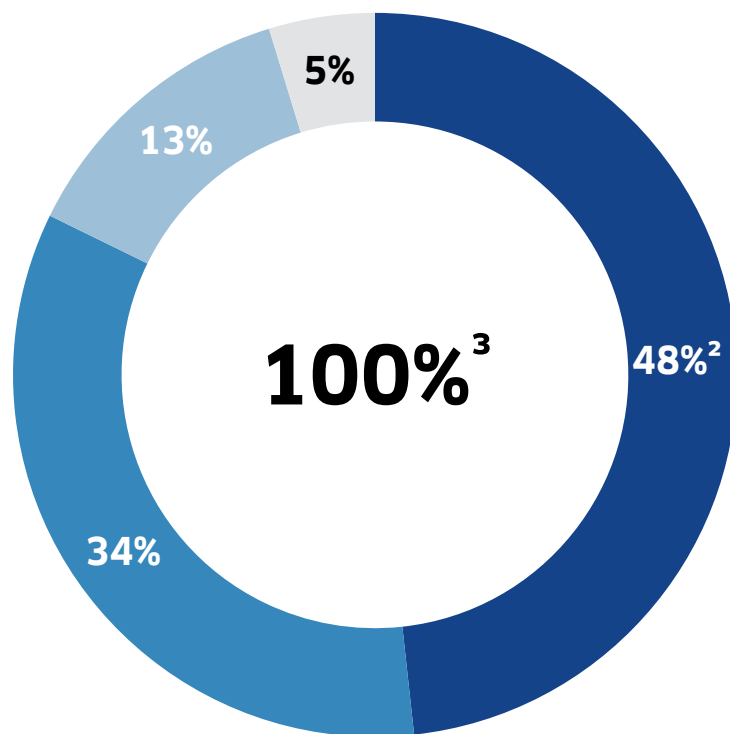
O KASA Vila Olímpia é um edifício residencial com 243 aptos. destinados para locação, próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços. Em Jan/24, o ano iniciou com o aumento da ocupação (para 84%), movimento que já era previsto pela sazonalidade e fim das férias dos alunos do Insper que são inquilinos. Para os próximos meses, esperamos que a ocupação siga aumentando, alcançando patamares na faixa dos 90%. O plano de entregas/melhorias segue conforme previsto, com destaque para os projetos da Sala Multimídia & Cinema, expansão do espaço coworking/lavanderia e inauguração da quadra de beach tennis/churrasqueira, a serem entregues ao longo de 2024 (confira o plano completo na pág. 18).

1 - Data-base: 31/01/2024. Considerando saldo a pagar do ativo KASA Vila Olímpia e valor da aquisição do ativo Shopping Jardim Sul (Fato Relevante 01/02/2024)

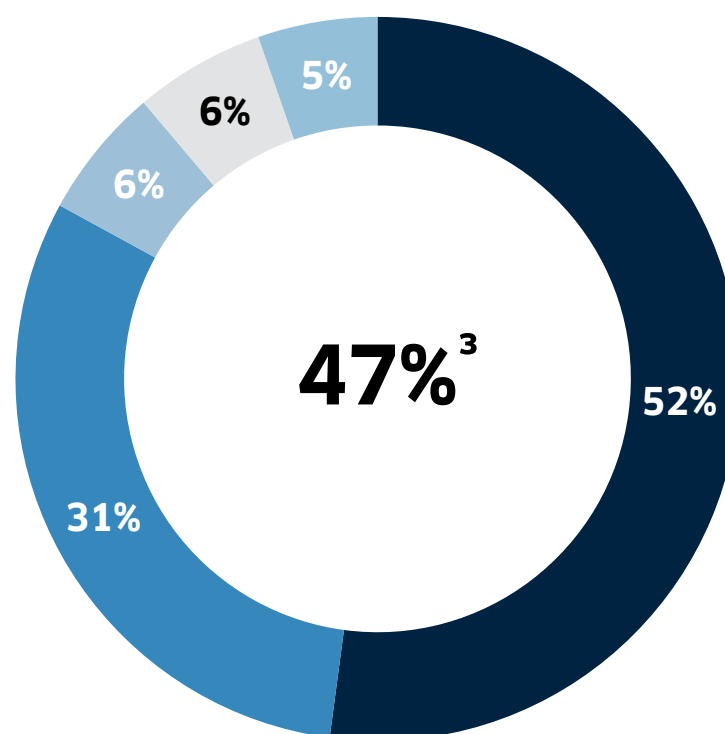


VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

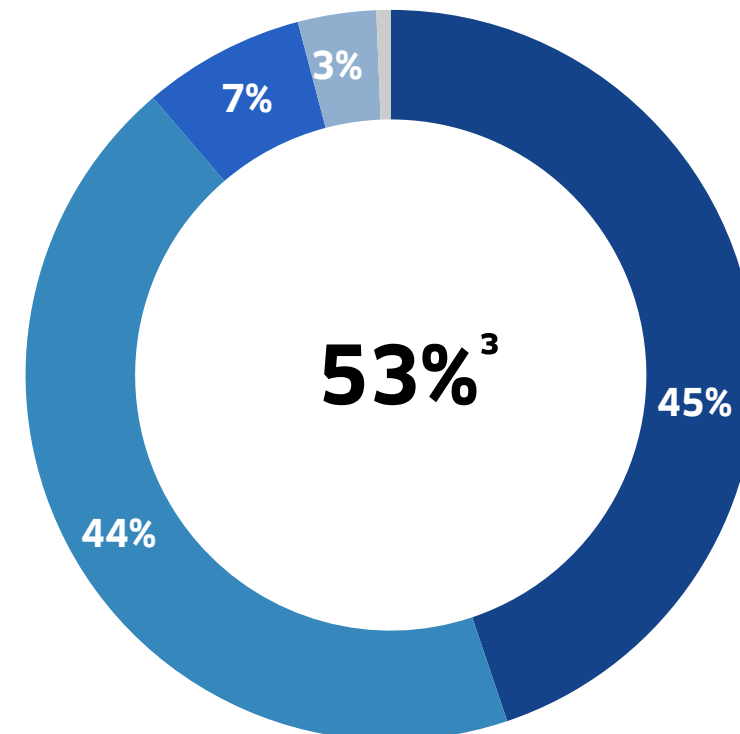
Portfólio Alocado
(% por Tipo¹)



Estratégia Tijolo
(% por Segmento¹)



Estratégia Crédito
(% por Segmento¹)



■ CRIs ■ Ativos Diretos ■ FII's ■ Ações

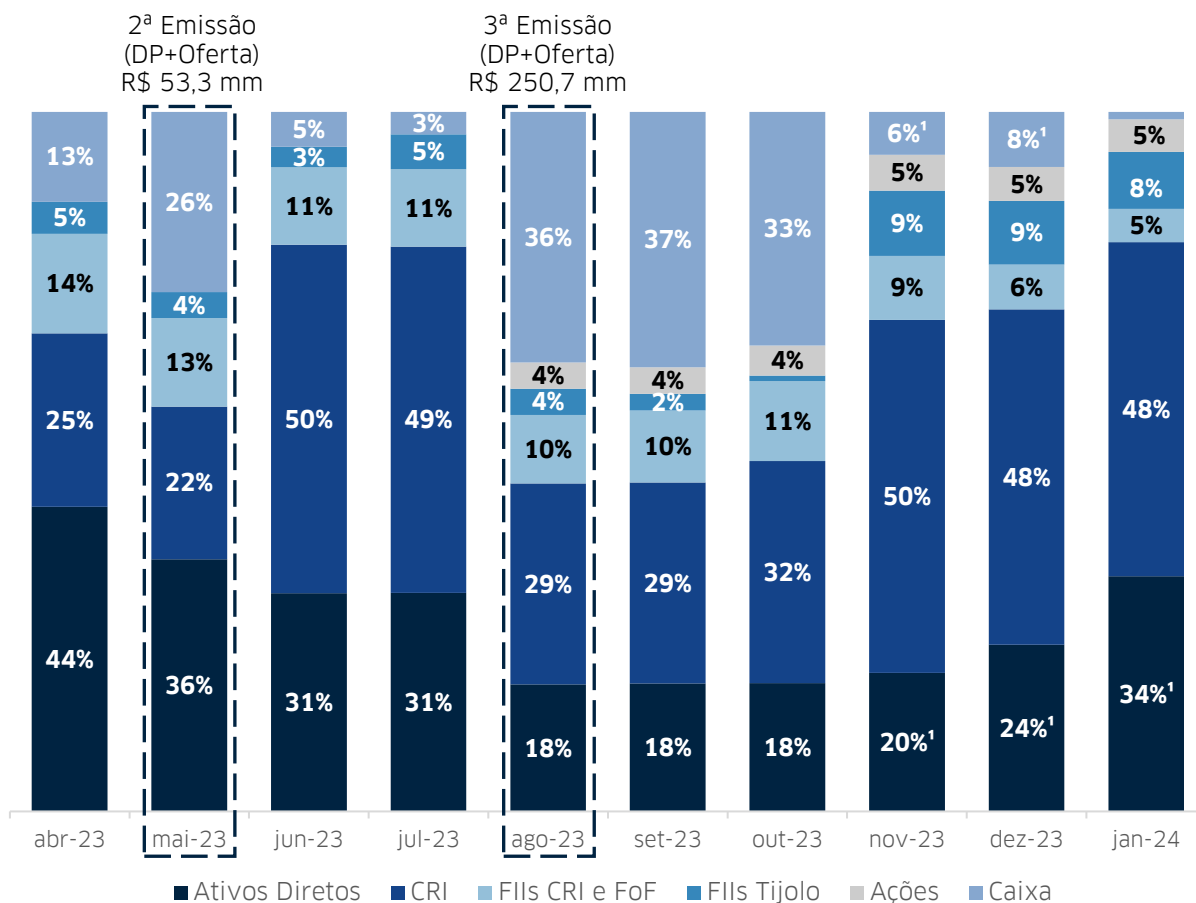
■ Residencial ■ Shopping ■ Hotel ■ Escritórios ■ Varejo

■ Shopping ■ Residencial ■ Escritórios ■ Logístico ■ Outros



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



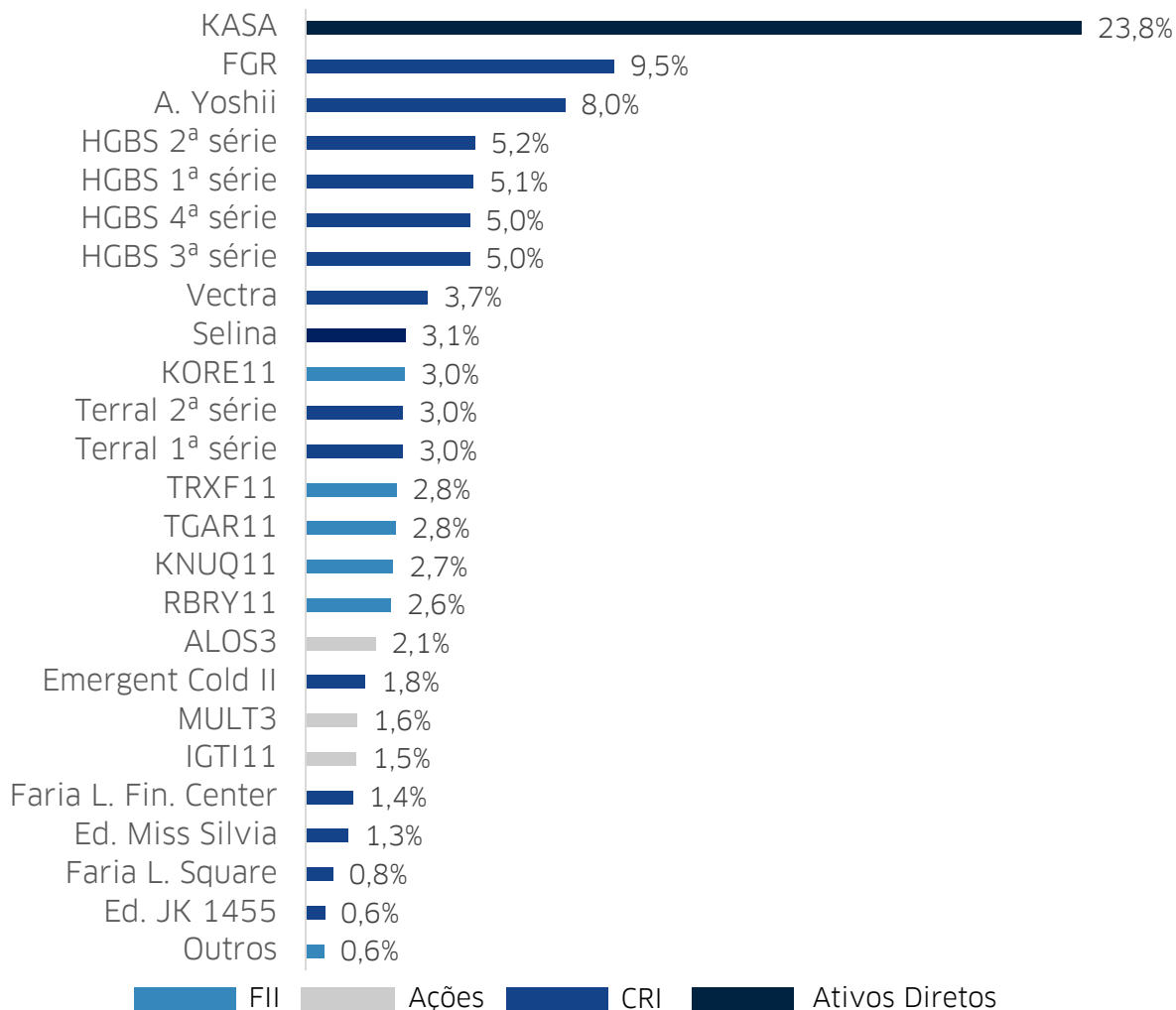
Últimas Alterações na Carteira

- Ativos Diretos:** No dia 01/ Fev anunciamos a aquisição de 10% do Shopping Jardim Sul, estando sujeita a condições precedentes. Quanto ativo KASA Vila Olímpia, confira mais detalhes sobre a tese e indicadores nas págs. 16 a 19.
- Crédito:** Em Dez/23 alocamos R\$ 92 milhões em 2 operações que participamos da estruturação: R\$ 50 milhões no CRI FGR com remuneração de IPCA+ 9,50% a.a. e prazo de 10 anos; R\$ 42 milhões no CRI A.Yoshii com remuneração de CDI+3,15% a.a. e prazo de 5 anos.
- FIIs:** Em Jan/24, vendemos R\$ 16,3 milhões das posições de KNCR11 (R\$ 10,1 mm) e TRXF11 (R\$ 6,2 mm), gerando ganho de capital líquido de R\$ 530 mil (R\$ 0,10/cota). Os destaques de retorno em FIIs no mês foram: KNUQ11 (+3,0%), KORE11 (+2,5%), TGAR11 (+2,5%) e TRXF11 (+1,4%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 3,92 milhões. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 16.
- Ações:** Seguimos confiantes que o portfólio em ações está bem posicionado para capturar novas oportunidades de ganho de capital. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,57 milhões. Detalhes e resultados acumulados da estratégia na página 16.



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Ativos Diretos

A carteira de ativos diretos (imóveis) é composta por 2 ativos, equivalentes a R\$ 142,3 milhões, distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia² e Selina.

Crédito

A carteira de crédito estruturado é composta por 14 ativos totalizando R\$ 283,8 milhões, distribuídos em:

- 49% em operações c/ lastro no segmento de Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4 e Terral Séries 1 e 2), 40% em Residencial (CRIs FGR, A.Yoshii e Vectra), 8% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FII's

A carteira de fundos imobiliários é composta por 7 ativos totalizando R\$ 76,6 milhões, distribuídos em:

- 37% Recebíveis Imobiliários (KNUQ11 e RBRY11), 19% Varejo (TRXF11), 23% Residencial (TGAR11 e ASRF11) e 21% Escritórios (KORE11).

Ações

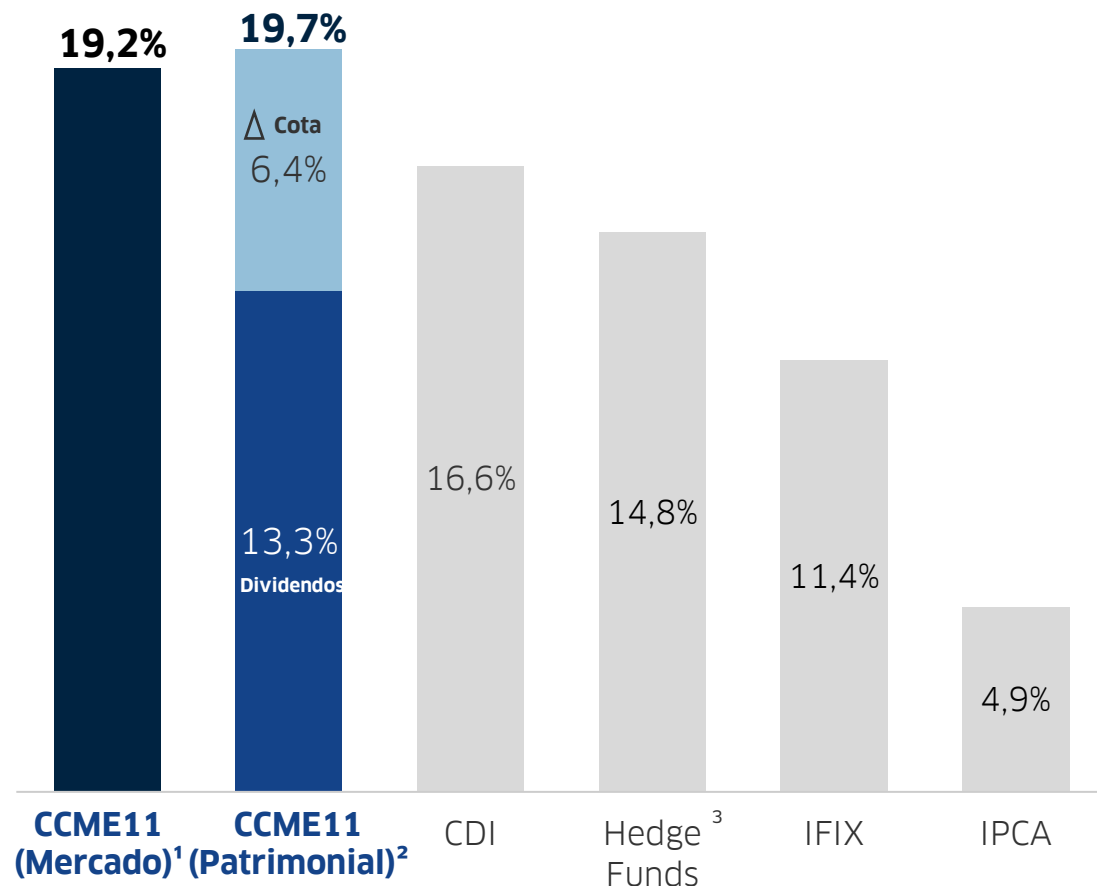
A carteira de ações é composta por 3 ações de empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 27,8 milhões:

- 41% em ALOS3 (ALLOS), 30% em MULT3 (Multiplan) e 29% em IGTI11 (Iguatemi).



PERFORMANCE DO FUNDO

Retorno Total – Desde IPO



Performance **superior** aos demais
FIIs Hedge Funds³ e **Índices de Mercado**

+4.9 p.p.
VS.
FIIs Hedge Funds
Multiestratégia

118,7%
do CDI

+8.3 p.p.
VS. IFIX

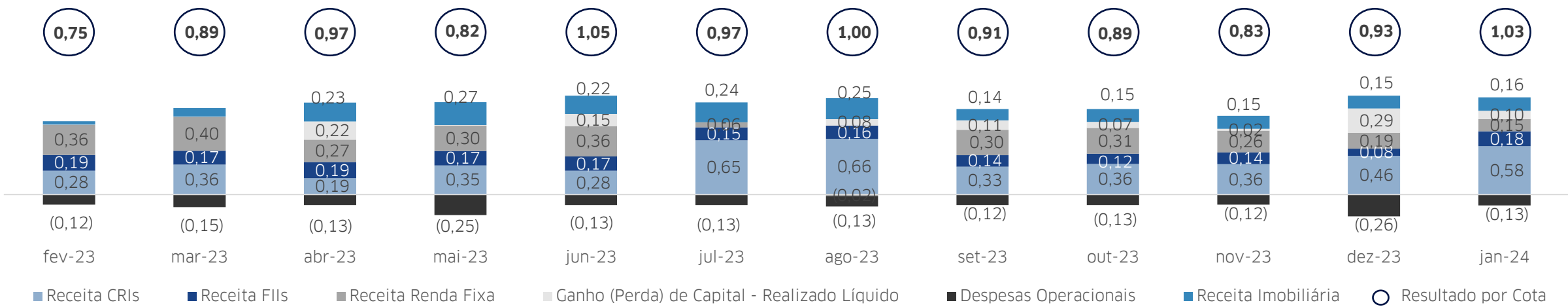
IPCA +
10,1% a.a.

Fonte: Período: 28/10/2022 a 31/01/2024. 1. Variação da cota à Mercado + Dividendos, IFIX, CDI, IPCA – ComDinheiro, IBGE. Demais Informações: Informes/Relatórios Mensais dos Fundos. 2. Variação da cota Patrimonial + Dividendos – Informe Mensal e Proventos Distribuídos do Fundo. 3. Considerou-se o retorno total do CCME11 (cota patrimonial + dividendos). Demais FIIs Multiestratégia/Hedge Funds: considerou-se aqueles com PL superior a R\$ 150 milhões e negociados na B3. Retorno total (cota patrimonial + dividendos) foi ponderado pelo PL.

RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Jan/24, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 1,03.
- O Fundo possui um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 0,20 por cota.



Rendimento Distribuído

fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24
0,85	0,85	0,85	0,90	0,90	1,09	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90

Fonte: Canuma Capital. 1 - Resultado Gerencial por Cota

RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	Acumulado		
													2024	Desde o início	
RECEITAS															
Imobiliária	102	260	563	679	654	715	747	741	841	842	842	873	873	7.859	
CRI	710	889	482	865	848	1.939	1.994	1.817	1.995	1.977	2.526	3.150	3.150	24.810	
Dividendos FIIs	463	412	482	429	514	465	474	748	663	771	462	969	969	8.886	
Dividendos Ações	-	29	-	-	-	-	-	76	(11)	76	56	(8)	(8)	217	
Renda Fixa	901	1.010	667	757	1.081	178	2.056	1.651	1.679	1.416	1.043	816	816	20.700	
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	2	1	538	17	439	-	231	613	396	122	1.575	530	530	6.493	
TOTAL RECEITAS	2.178	2.602	2.733	2.747	3.536	3.297	5.501	5.646	5.564	5.203	6.504	6.330	6.330	68.965	
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(292)	(292)	(296)	(296)	(358)	(360)	(360)	(649)	(648)	(654)	(658)	(689)	(689)	(7.424)	
Outras Despesas	(12)	(84)	(19)	(318)	(20)	(18)	(19)	(35)	(39)	(12)	(767)	(21)	(21)	(2.016)	
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	(83)	-	-	(2.109) ²	-	-	-	-	-	-	(3.115)	
TOTAL DESPESAS	(304)	(376)	(315)	(697)	(378)	(378)	(2.488)	(684)	(687)	(665)	(1.425)	(710)	(710)	(12.555)	
RESULTADO GERENCIAL	1.874	2.226	2.417	2.049	3.158	2.918	3.014	4.962	4.877	4.538	5.079	5.620	5.620	56.409	
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,75	0,89	0,97	0,68	1,05	0,97	1,00	0,91	0,89	0,83	0,93	1,03			
Pro-rata Oferta - Não-Recorrente	-	-	-	83	-	-	2.109	-	-	-	-	-	-	3.115	
Ganho (Perda) de Capital - Não Realizado	(592)	(250)	525	109	1.099	883	(1.568)	(1.145)	(739)	4.059	519	(2.217)	(2.217)	671	
Ajuste a Valor Justo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.397	-	-	30.397	
Outros Ajustes Contábeis	-	35	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211	
RESULTADO CONTABIL ¹	1.282	2.011	3.152	2.241	4.256	3.802	3.554	3.817	4.139	8.597	35.995	3.403	3.403	90.803	
Valor Patrimonial (por cota)	100,69	100,77	100,70	101,54	101,94	102,02	101,62	101,44	102,40	103,07	107,85	108,47			

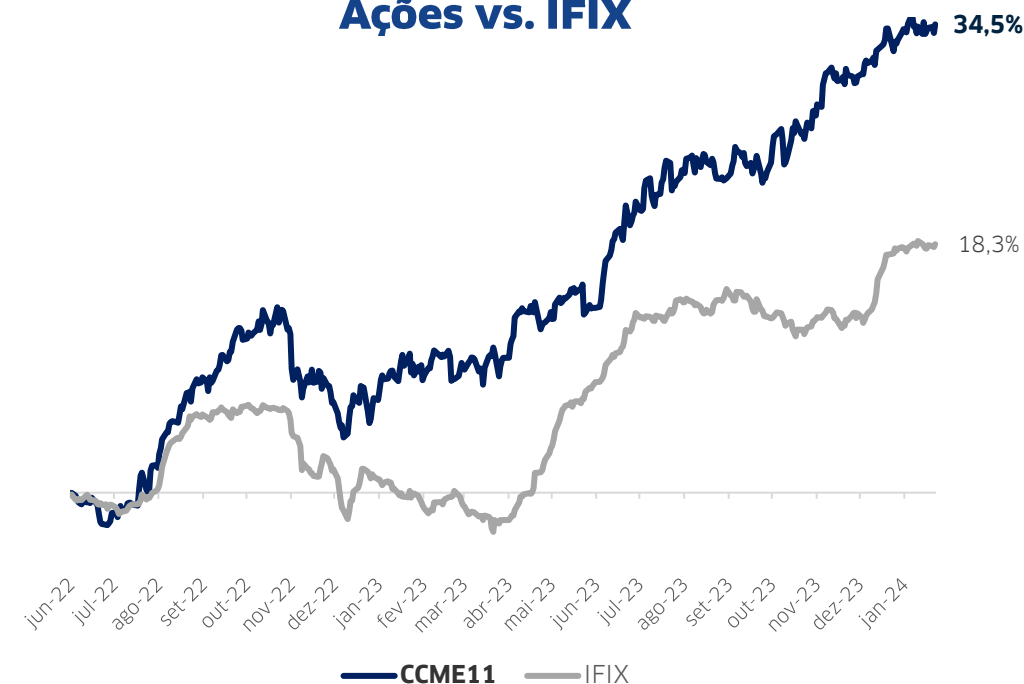
Fonte: Canuma Capital 1 – Resultado desconsiderando ajustes para distribuição do resultado 2 – Devido ao encerramento da 3ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 0,85/cota de rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI.



PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

- Desde o início dessas alocações no portfólio do CCME11, em Jun/22, a **performance tem sido consistentemente superior ao IFIX**. Acumulamos alfa (diferencial) de +16.2 p.p (+34,5% do portfólio vs. +18,3% do IFIX), equivalente a 152,2% do CDI ou IPCA +15,2% a.a.

Retorno - Portfólio FIIs & Ações vs. IFIX



Desde Início **34,5%** Ult. 12 meses **22,3%**

**+16.2 p.p.
vs. IFIX**

**152,2%
do CDI**

**IPCA +
15,2% a.a.**

**+3.8 p.p.
vs. IFIX**

**170,3%
do CDI**

**IPCA +
16,7% a.a.**

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados¹ (Total 100%)

Dividendos
Recebidos - FIIs
57%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
26%

Ganho Capital
Realizado - Ações
17%

Resultados - Posições Encerradas²

	TIR (a.a.)	Ganho de Capital (p/Cota)
TEPP11	+28,9%	R\$ 0,17
JSRE11	+59,2%	R\$ 0,18
TRXF11	+31,7%	R\$ 0,53
XPLG11	+87,9%	R\$ 0,25
KISU11	+23,5%	R\$ 0,04
HGLG11	+18,7%	R\$ 0,03
KNCR11	+17,3%	R\$ 0,10
KNIP11	+8,0%	-R\$ 0,02
ALOS3	+21,8%	R\$ 0,51
IGTI11	+15,4%	R\$ 0,22
MULT3	+23,3%	R\$ 0,11

Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 31/01/2024. 1 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde 10/06/2022 2 - Considerou-se os ganhos de capital brutos realizados (posições encerradas parcial ou totalmente)

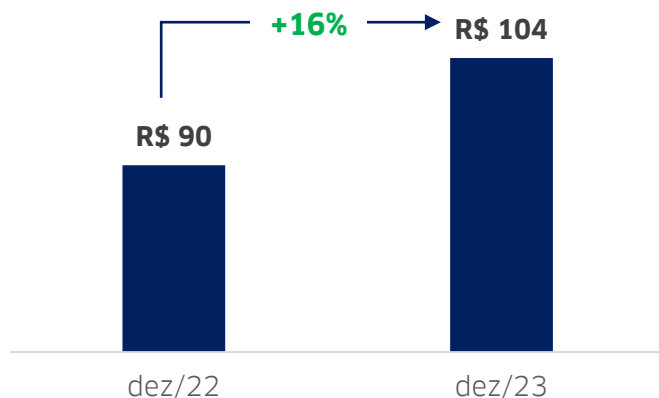


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

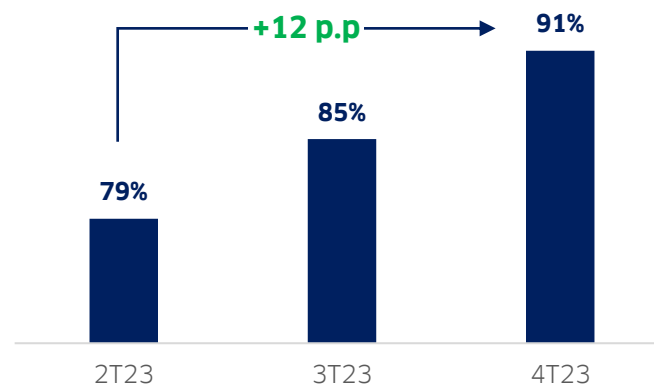
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



Ocupação Média (%) - Gestão Canuma

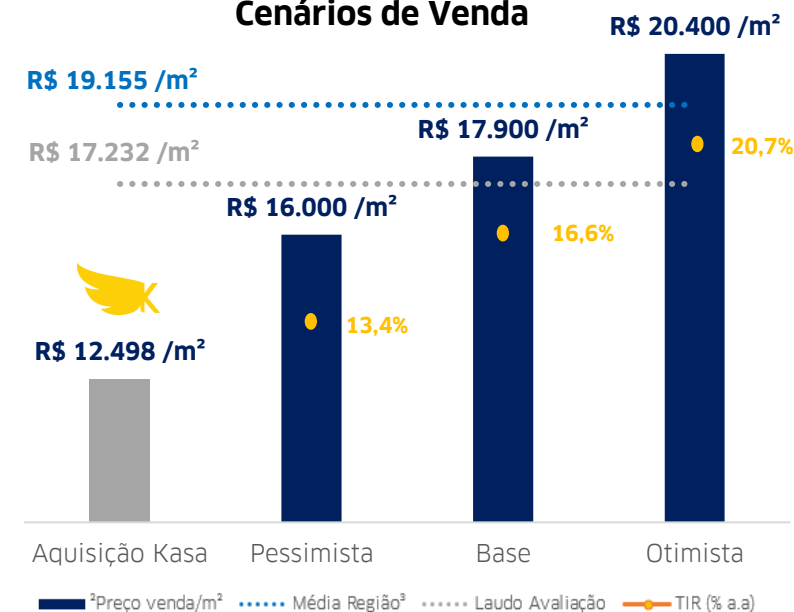


Notas: 1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos. Após custos de transação e antes dos custos de gestão. 2 Cenários de preço de venda/m² em termos reais. 3. Imóveis prontos comparáveis da região, conforme Fato Relevante de 22/02/2023. 4. Laudo de Avaliação Data-base Dez/23.

TESE DE INVESTIMENTO

- O KASA Vila Olímpia foi adquirido por **R\$ 90,9 milhões**, equivalente a **R\$ 12,5 mil/m²**, representando **35% de desconto** sobre os imóveis prontos da região.
- Os aluguéis estavam na faixa de R\$ 90/m², 25% abaixo dos ativos comparáveis.
- Potencial **valorização do imóvel** nos próximos anos, após estabilização e melhoria do ativo pela gestão.

Cenários de Venda





IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Market



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



Serviço de Concierge



Academia



Restaurante



Portaria/Segurança 24 hrs



Área Externa



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Market



Lavanderia



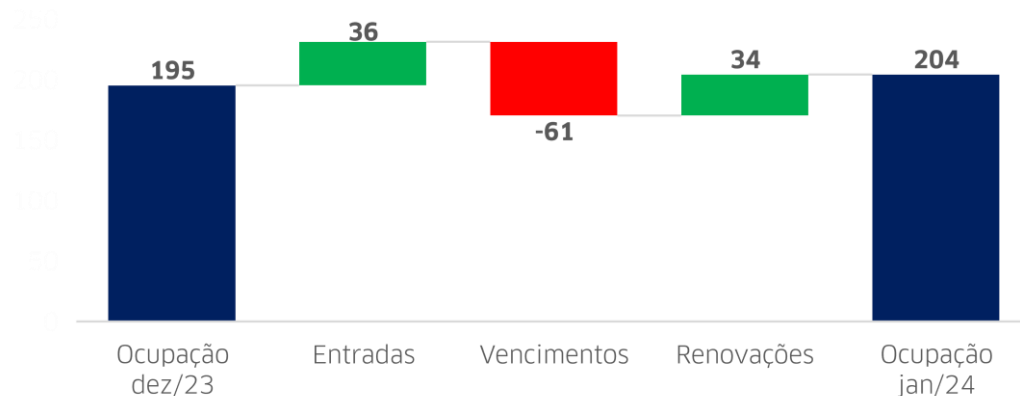
Estacionamento



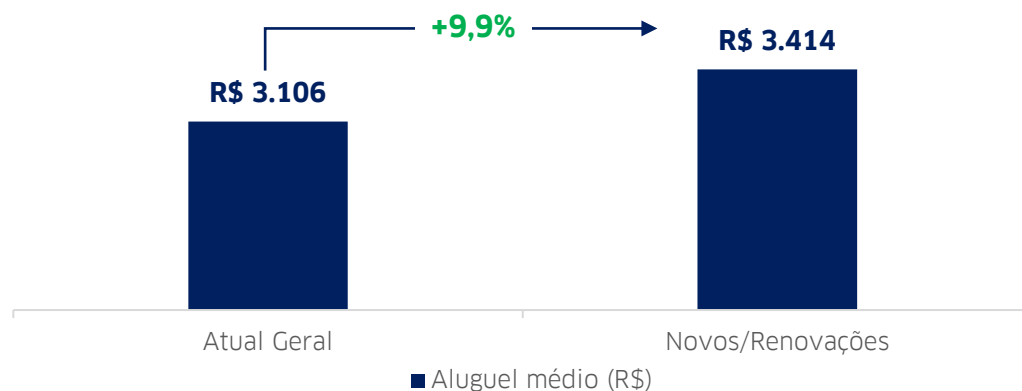
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

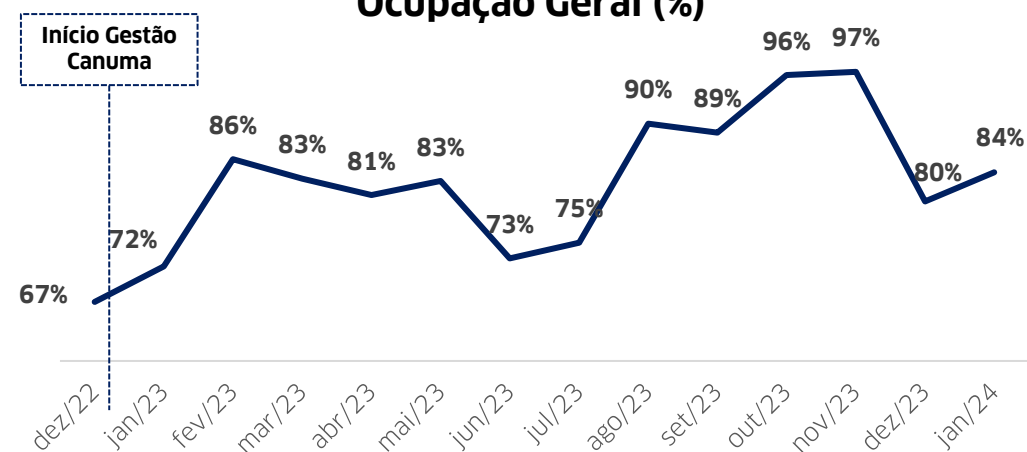
Movimentações no Mês¹



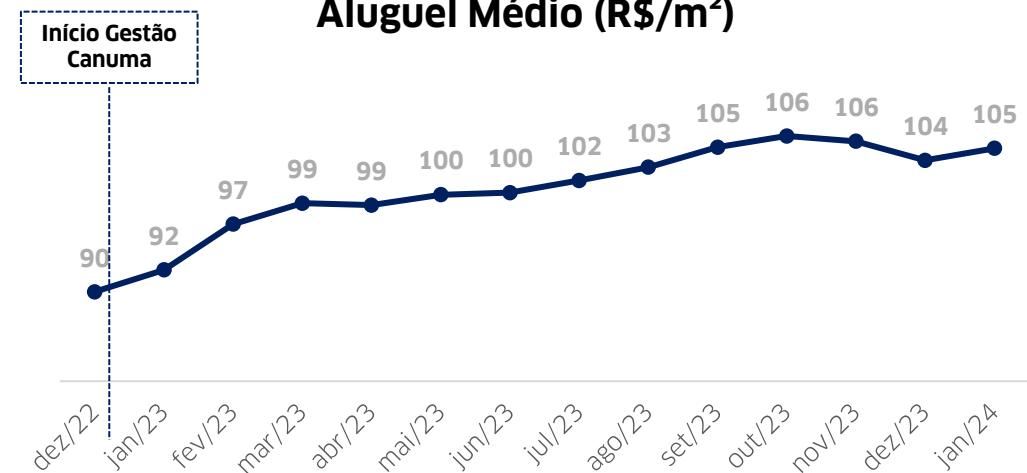
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)²



Aluguel Médio (R\$/m²)





IMÓVEIS

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP

ABL: 7.279 m²

Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)

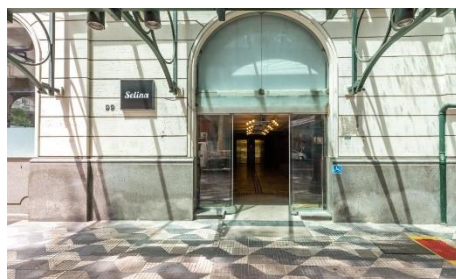
Setor Imobiliário: Residencial

Estratégia: Renda e Ganho de Capital

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício residencial com apartamentos 100% decorados inaugurado em 2018. Totalizando 243 apartamentos, o KASA opera exclusivamente para locação de média e longa duração.
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar a poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

Selina



Região: República, São Paulo/ SP

ABL: 2.684 m²

Apartamentos: 128

Setor Imobiliário: Hotel

Estratégia: Renda

Retorno-Alvo TIR¹: 16,6% a.a. | Cap rate estabilizado: 9,4%

- Edifício locado em sua totalidade para rede internacional Selina por um prazo de 20 anos, até outubro de 2038. A empresa abriu seu capital na NASDAQ em 2022. Possui 163 hotéis, distribuídos em 25 países e 6 continentes.
- Reformado em 2019, o ativo está localizado a 300 metros da estação República do metrô e proporciona aos seus inquilinos variados entretenimentos gratuitos como massagem, bike tour e yoga.

1 - TIR (Taxa Interna de Retorno) nominal considera o ganho de capital ao final de 4 anos para o KASA Vila Olímpia e 3 anos para o Selina.



Transações com companhias de **elevada governança e garantias reais**.



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



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

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	55	4,1	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	53	4,2	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	50	4,3	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	42	2,1	60%	
TERRAL	✓	CDI	2,60%	32	2,2	26%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	20	2,3	37%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	23	2,9	66%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	10	2,3	58%	

PERFIL DO PORTFÓLIO

14
#CRIs

R\$ 283,8
milhões

IPCA+ 8,8%
CDI+ 2,8%
Taxa Aquisição Média por Indexador (a.a.)

64% CDI
36% IPCA
Indexação Carteira

3,32
Duration

51%
LTV²

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 31/01/2024. 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 23F2356527/ 23F2356518

Indexador: CDI+

Taxa: 2,40% a.a. / **Vencimento:** Jun/2033

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



Código Cetip: 23F2354249/ 23F2356215

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

- O FII HGBS11 (Hedge Brasil Shopping) possui 182 mil m² de ABL própria, distribuídos em 17 shoppings. Essa é a primeira alavancagem do fundo, e servirá para aumentar a posição do fundo para 40% no Shopping Jardim Sul, localizado no bairro do Morumbi/ SP, como também para retrofitar shoppings do portfólio.
- Garantias: i. Alienação fiduciária de cotas de FIIs detidos pelo HGBS11 avaliados em R\$ 383 milhões. ii. Limitação à realização de novas cessões de crédito pelo fundo que ultrapassem, de forma consolidada, 27.5% do Patrimônio Líquido do Fundo iii. Manutenção de LTV máximo de 65%.

FGR



Código Cetip: 23L1279637

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

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



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: 23J2268206

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

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

Terral – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: 22G0184445/ 22G0230322

Indexador: CDI+

Taxa: 2,60% a.a. / **Vencimento:** Jul/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

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.

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 LTV¹ 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.



CRIs INVESTIDOS

Emergent Cold II



Código Cetip: 22L1357824

Indexador: CDI+

Taxa: 3,25% a.a. / **Vencimento:** Dez/2029

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, a partir 13º mês

Setor Imobiliário: Logístico

Devedor: Emergent Cold

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

FL Financial Center



Código Cetip: 21L0668295

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: 21L0666609

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



CRIs INVESTIDOS

FL Square



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

JK 1455



Código Cetip: 21L0694148

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
5.472.579

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)**

DISCLAIMERS

A Canuma Capital é uma gestora de recursos, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários -CVM e constituída na forma da Resolução CVM N°21/21, 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.

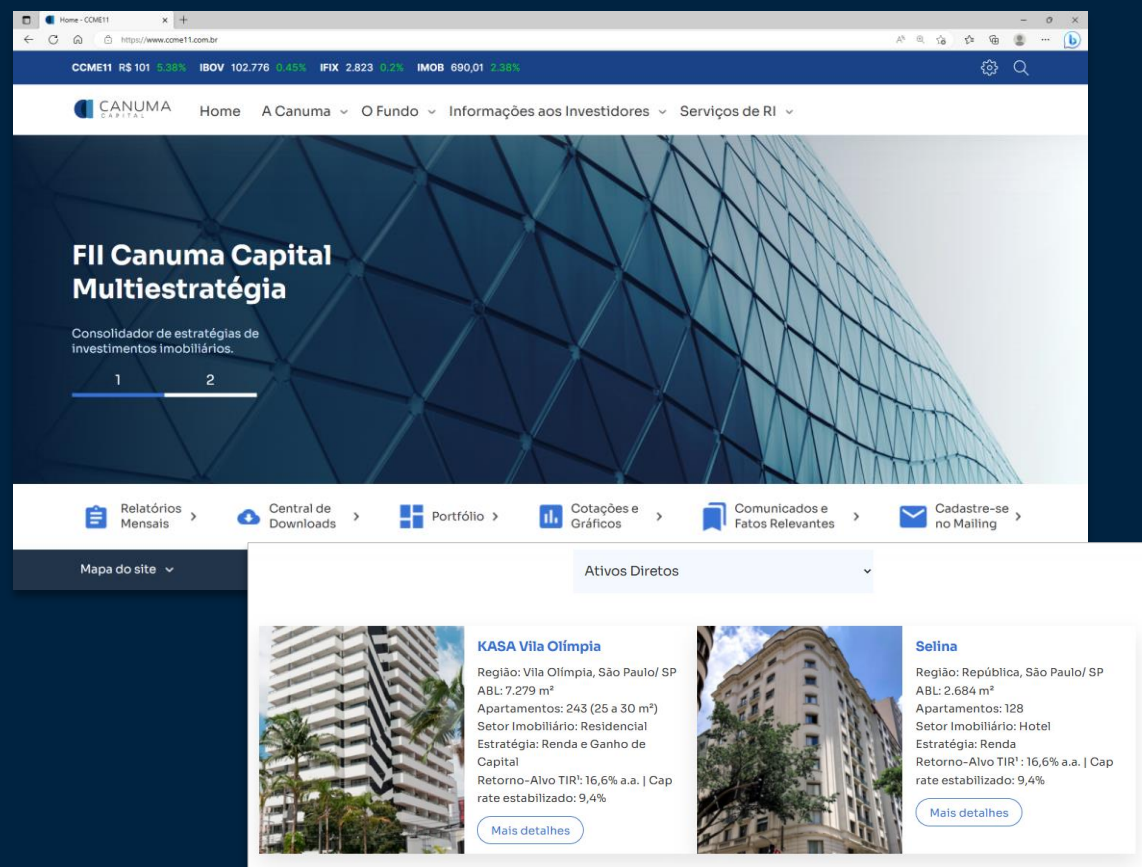
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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.



SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



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
- Cadastro no mailing e contato com time de RI

Acesse em ccme11.com.br

Cadastre-se no Mailing [Clique Aqui](#)





COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



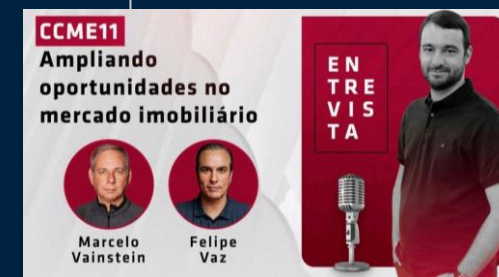
REITCast - Especial

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](#)

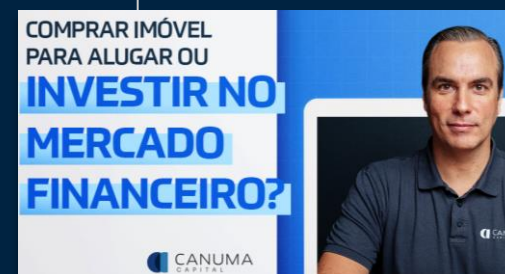
Clube FII Entrevista

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](#)

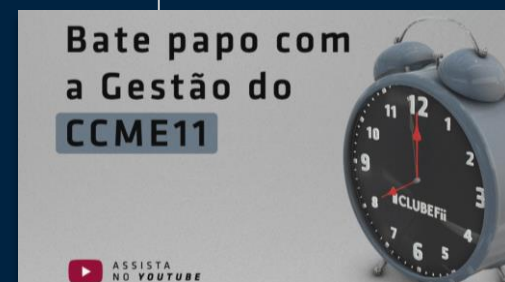
Você ComDinheiro - BM&CNews

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](#)

Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein e Felipe Vaz
Data: 12/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



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