

FII CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA

RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 2025



CCME11
B3 LISTED

 @canuma_capital

 Canuma Capital

 ccme11.com.br

Acesse o
Vídeo Mensal
do CCME11



DESTAQUES



O **CCME11** é um veículo **consolidador de estratégias de investimentos imobiliários**, investindo em **imóveis** diretamente, **CRIs**, **FII's**, **ações de empresas** do setor e **projetos imobiliários**.



1º FII Multiestratégia/Hedge Fund¹ com **alocação** efetiva em **todas as classes de ativos imobiliários**.

Dividendo

R\$/Cota

0,084

Div. Yield²

Últ. Anualizado

11,5%

Cota Mercado

R\$/Cota

8,77

Cota Patrimonial

R\$/Cota

10,27

P/VP

0,85

Patrimônio Líquido

R\$ mm

696,6

Valor Mercado

R\$ mm

594,6

Volume Negociado

R\$ mm/dia

0,60

Performance³

Retorno Total Desde IPO

25,5%

+4.9% vs. Demais Hedge Funds

+14.8% vs. IFIX

+8.5% vs. Tesouro IPCA+ ⁷

94% do CDI ⁸

Portfólio Atual:

CRIs

43% PL

16
#Ativos

R\$ 297
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 11,1%
Taxa Média (MtM)⁴
por Indexador (a.a.)

66% CDI
34% IPCA
Indexação Carteira

54%
LTV⁵

2,9
Duration

Imóveis

29% PL

3
#Ativos

R\$ 205
milhões

R\$ 205
milhões

12.804 m²
ABL

12.804 m²
ABL

12.804 m²
ABL

FII's & Ações

22% PL

21
#Ativos

R\$ 154
milhões

R\$ 154
milhões

28,5%
Retorno Portfólio⁶
(+10,9% vs. IFIX)

28,5%
Retorno Portfólio⁶
(+10,9% vs. IFIX)

1 - Considerou-se a carteira aberta no Informe Mensal (Fev/24) dos FIIs Multiestratégia/Hedge Funds com PL superior a R\$ 150 milhões negociados na B3 e as efetivas alocações em CRIs, Imóveis, FII's e Ações. 2 - Último rendimento distribuído anualizado sobre a cota de mercado (data-base: 15/04/2025, data base/anúncio dos proventos referentes a Mar/25) 3 - Período: 28/10/2022 a 31/03/2025, considerando Variação da Cota Patrimonial + Dividendos Distribuídos do Fundo 4 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 5 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 6 - Retorno Portfólio FII's e Ações desde o início das alocações (10/06/2022 a 31/03/2025). Volume negociado médio/dia entre 17/07/2024 e 31/03/2025. 7 - Considerando performance do índice IMA-B composto por títulos públicos indexados a inflação (IPCA+). 8 - Considerando CDI líquido de IR (alíquota de 15%)



RESUMO DA GESTÃO

No último dia 15/abril, foram distribuídos os rendimentos de R\$ 0,084 p/ cota referentes a Mar/25. Como havíamos destacado no relatório do mês passado, a distribuição é **5% superior em relação aos meses anteriores** e compatível com as receitas recorrentes esperadas nesse 1º semestre de 2025, considerando o “carrego” da parcela de CRIs com remuneração atrelada ao CDI+, projeções de inflação, receitas dos Imóveis e rendimentos/dividendos dos FIIs e Ações em carteira. **Nosso cenário-base considera a manutenção desse mesmo nível de distribuição até junho (meio da banda do *guidance* de R\$ 0,08-R\$ 0,088).**

Esse mês de abril também representa um marco importante na história do CCME11. Há 3 anos atrás, iniciávamos as reuniões do *roadshow* da 1ª emissão de cotas (IPO) do Fundo. Naquele momento, também tínhamos um cenário desafiador com níveis elevados de taxas de juros e optamos pela colocação junto ao público de investidores profissionais. **Nosso objetivo era trazer ao mercado um legítimo FII “Multiestratégia”, com alocações em todas as classes de ativos imobiliários, e nos orgulhamos de termos sido o pioneiro do segmento a fazê-lo.** Desde então, o Fundo cresceu de tamanho com outras três emissões de cotas, atingindo o patrimônio atual de R\$ 696,6 milhões, tornou-se disponível a investidores em geral (hoje conta com quase 8 mil cotistas) e faz parte do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) desde Jan/25. **Agradecemos a todos os investidores e parceiros pela confiança depositada. Seguiremos firmes em nosso propósito de nos diferenciar como um consolidador de estratégias de investimentos imobiliários, com gestão feita por uma equipe com expertise no segmento e foco na entrega de resultados aos nossos cotistas.** Confira mais sobre essa história clicando na aba superior “*Estratégia do Fundo*”.

No “Destaque do Mês”, trazemos fotos das obras de melhorias no imóvel Kasa Vila Olímpia (Sala de Cinema/Multimídia já finalizada / Quadra de Beach Tennis/Churrasqueira – em fase final de implantação). Já no portfólio de FIIs & Ações, a última safra de alocações feitas nos meses de maior volatilidade/estresse de mercado (4T24 e Jan/25) começam a dar frutos. Entre o final de março e início de abril, realizamos a venda da totalidade da posição feita no FII BPML11, com um retorno total de +18% em pouco mais de 2 meses, realizando ainda um ganho de capital bruto na alocação de ~R\$ 220 mil. Reforçamos também aos investidores o procedimento para acesso aos Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-base de 2024, dos Fundos de Investimentos listados e administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (Saiba mais clicando no [Link](#)).

GUIDANCE DE RESULTADOS

Com o intuito de seguir provendo previsibilidade aos investidores e ao mercado em geral, indicamos que o ***guidance* (estimativa) de rendimentos mensais a serem distribuídos entre abril e junho/2025 fique entre R\$ 0,08 e R\$0,088 por cota.**

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

RESULTADO DO MÊS

- Dividendo distribuído: R\$ 0,084/cota
- Resultado do mês: R\$ 0,079/cota
- Resultados acumulados não distribuídos²: R\$ 0,030/cota

CARTEIRA

Carteira¹: 42,7% em CRIs, 29,4% em Imóveis, 18,4% em FIIs, 3,8% em Ações e 5,7% em Caixa (Títulos Públicos).



RESUMO DA GESTÃO

CRÉDITO

O portfólio atual em CRIs possui taxas médias à mercado por indexador de IPCA+ 11,1% a.a. e CDI+ 2,9% a.a. considerando o valor patrimonial (VP) da cota. **Vale destacar que a carteira de CRIs do Fundo, ajustada aos níveis de precificação atuais da cota no mercado secundário dado o desconto em relação ao Valor Patrimonial (VP), equivale a uma taxa implícita de CDI+ 8,8% a.a e IPCA+ 15,0% a.a., já líquidas de taxas de gestão/administração.** Confira a tabela de sensibilidade e mais detalhes do portfólio em crédito estruturado clicando na aba superior “CRIs”.

FIIs & AÇÕES

Em Mar/25, o portfólio mais líquido da carteira do CCME11 obteve performance de +7,9% (+1.8 p.p. em relação ao IFIX de +6,1% no mês).

Os destaques dentre os FIIs foram: TGAR11 (+15,9%), GZIT11 (+14,7%) e KORE11 (+11,9%) e BPML11 (+9,3%). Nas Ações, destaque para MULT3 (+7,9%) e ALOS3 (+6,5%). O portfólio atual é composto por 21 ativos.

Como mencionamos na parte inicial do resumo da gestão, a última safra de alocações feitas nos meses de maior volatilidade/estresse do mercado (4T24 e Jan/25) começam a dar frutos. Entre o final de março e início de abril, realizamos a venda da totalidade da posição no FII BPML11, com um retorno total de +18% em pouco mais de 2 meses, realizando ainda um ganho de capital bruto na alocação de ~R\$ 220 mil.

Para conferir o “duplo desconto” do portfólio de FIIs do CCME11 e detalhes do potencial de valorização de +34,1% da carteira, clique na aba superior “FIIs e Ações” – pág. 12. Vale destacar também que, na “Planilha de Fundamentos” em excel disponibilizada no site do CCME11 ([Link](#)), é possível baixar a série diária de retornos do portfólio vs. IFIX.

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

O **KASA Vila Olímpia é um imóvel residencial com 243 aptos. destinados para locação de média duração (13-14 meses)**, próximo de centros financeiros, com diversas opções de lazer, comércio e serviços. **Em Mar/25, a ocupação ficou em 84% (estável em relação ao mês anterior)**, retomando os níveis de ocupação passado o período de férias (sazonalidade semestral por conta do imóvel ser a principal escolha dos estudantes do Insper). **O valor médio dos contratos de locação segue no maior nível desde a aquisição (R\$ 116/m², +29% desde o início de nossa gestão).** Em relação às melhorias em andamento, a sala multimídia/cinema foi finalizada. As obras da quadra de beach tennis e churrasqueira estão em fase final. Na quadra de beach tennis, restando a colocação da areia e redes. Já na área da churrasqueira, a instalação dos elementos de madeira e dos bancos de concreto. A previsão é que as obras sejam concluídas ainda no mês de abril. Confira fotos na aba “Destaques do Mês”.

No Shopping Jardim Sul, em Fev/25, as vendas registraram um crescimento de +8,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de fevereiro cresceu +1,8% vs. fevereiro de 2024. No acumulado do ano (janeiro e fevereiro), a redução do NOI foi de 3,9%. **A ocupação do shopping permanece em um patamar elevado de 96,6%.**

Com relação ao Imóvel Aurora, seguimos trabalhando nas alternativas para destinação do ativo: manter a operação como hotel, conversão para residencial para renda/locação ou a venda. Vale destacar que mesmo com a desocupação do antigo inquilino (em Out/24), não há impacto nas receitas recorrentes do Fundo uma vez que havia sido pactuado com a vendedora do ativo, quando da aquisição, uma garantia de aluguel até Fev/26, cobrindo os riscos de inadimplência e vacância. Confira mais detalhes dos indicadores operacionais dos ativos diretos do portfólio na aba “Imóveis”.



FOTOS OBRAS DE MELHORIA – IMÓVEL KASA VILA OLÍMPIA

Sala Cinema / Multimídia



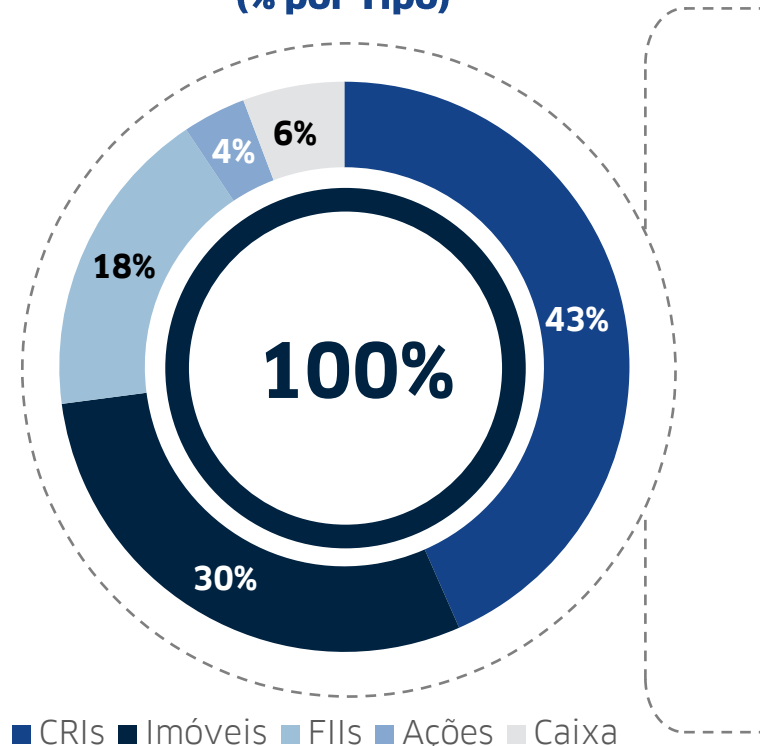
Quadra Beach Tennis / Churrasqueira





VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

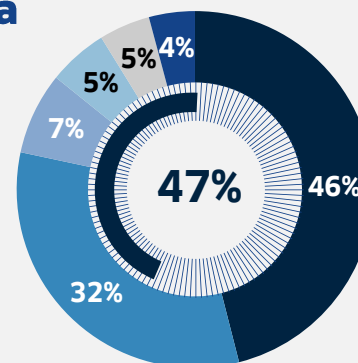
Portfólio Alocado¹ (% por Tipo)



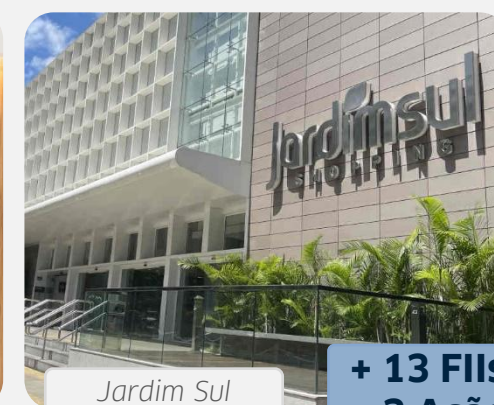
Portfólio por Estratégia – Destaques

Estratégia Tijolo

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Hotel
- Varejo
- Logístico



KASA V. Olímpia

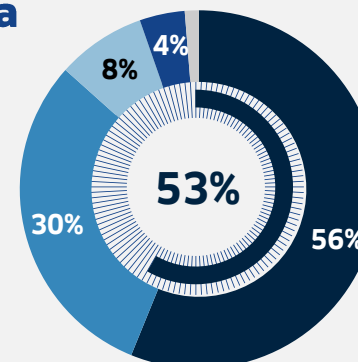


Jardim Sul

+ 13 FIIs
+ 3 Ações

Estratégia Crédito

- Residencial
- Shopping
- Escritórios
- Logístico
- Outros



CRI HGBS



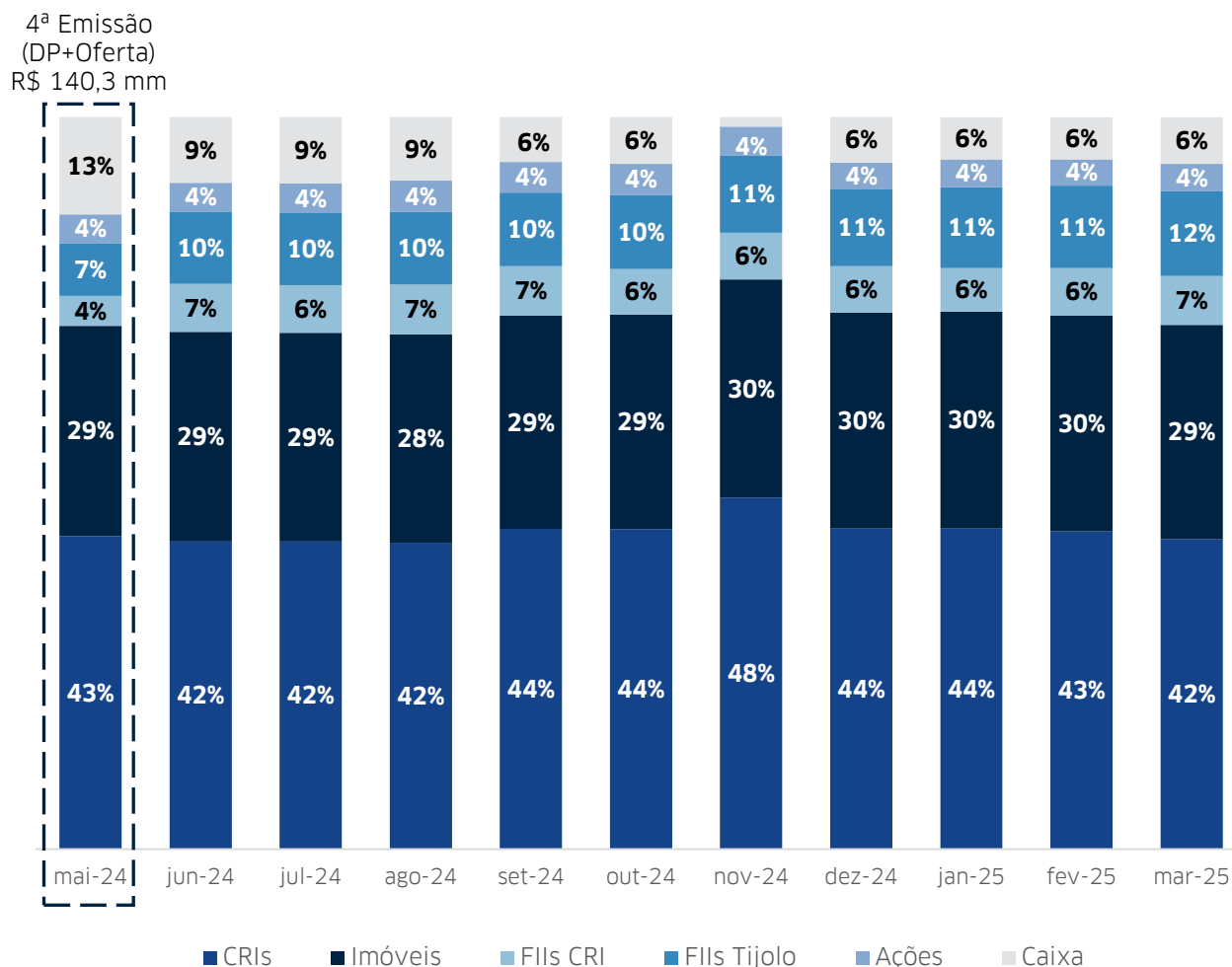
CRI FGR

+ 11 CRIs
+ 5 FIIs



ALOCÇÃO POR ESTRATÉGIA

Evolução da Alocação (% Total)



Fonte: Canuma Capital Data-base: 31/03/2025

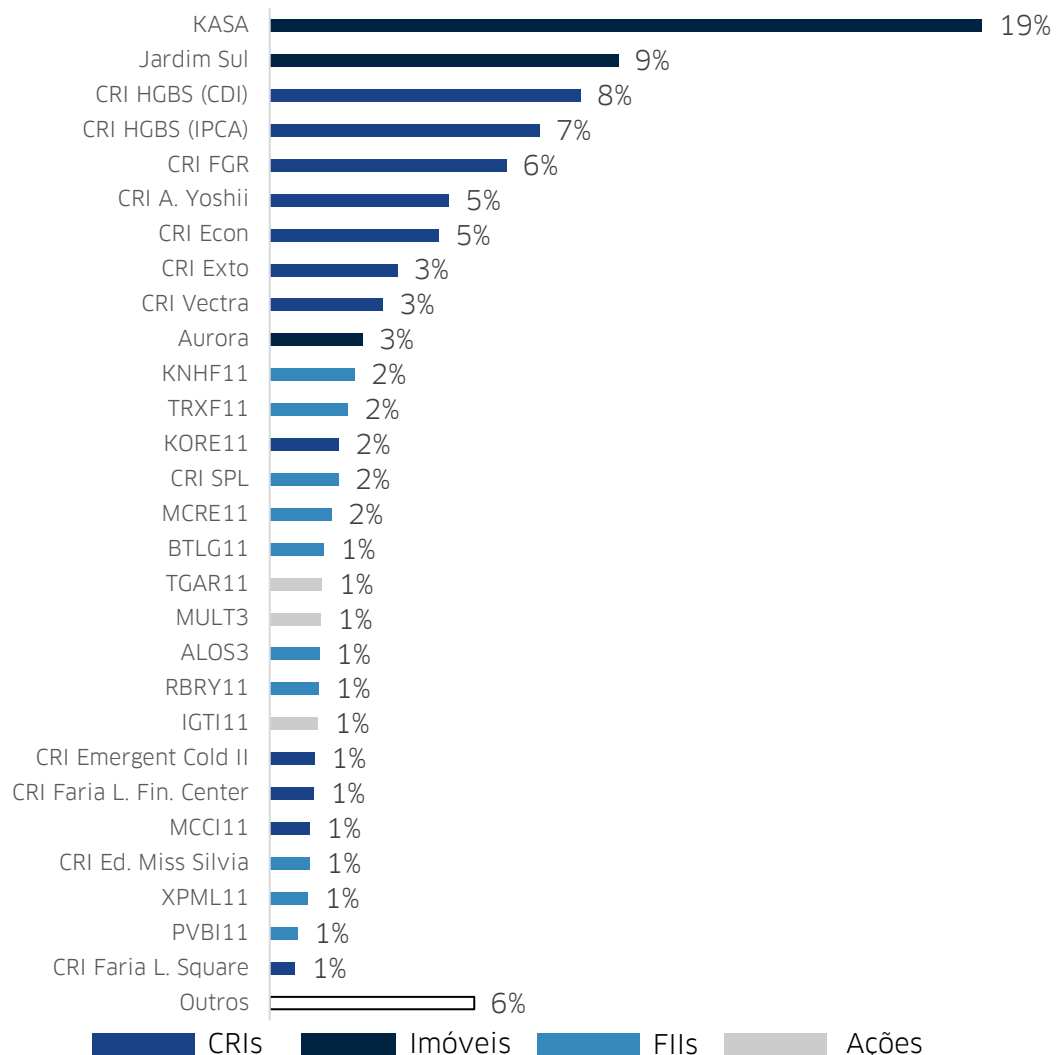
Últimas Alterações na Carteira

- **Imóveis:** Em Abr/24, concluímos a aquisição de 10% do Shopping Jardim Sul e realizamos o pagamento da 2ª parcela finalizando a aquisição do ativo KASA Vila Olímpia. Confira detalhes sobre os indicadores operacionais dos ativos na aba superior “Imóveis”.
- **Crédito:** Em Dez/24 alocamos R\$ 23,4 milhões no CRI Exto com taxa de CDI + 2,5% a.a. e prazo de 5 anos e R\$ 4,2 milhões no CRI Pernambuco, com taxa de CDI + 5,0% a.a. e prazo de 4 anos.
- **FIIs:** Entre Mar e Abr/25, realizamos a venda da totalidade da posição em BPML11 (R\$ 1,83 milhão), com um retorno total de +18% e ganho de capital líquido de R\$ 150 mil (sendo R\$ 121 mil apurados em Mar/25). Os destaques de rentabilidade no mês de março foram: TGAR11 (+15,9%), GZIT11 (+14,7%) e KORE11 (+11,9%) e BPML11 (+9,3%). Desde o início das alocações em FIIs, em Jun/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 5,35 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior “FIIs & Ações”.
- **Ações:** Sem movimentações nos últimos meses. Desde a alocação inicial em ações do segmento, em Jul/22, já capturamos ganhos de capital líquidos em vendas realizadas que totalizam R\$ 2,6 milhões. Detalhes e resultados acumulados na aba superior “FIIs & Ações”.



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

Participação por Ativo (% Total)¹



Resumo por Estratégia

Imóveis

A carteira de imóveis é composta por 3 ativos, totalizando R\$ 205 milhões e distribuídos em:

- KASA Vila Olímpia, Shopping Jardim Sul e Imóvel Aurora.

Crédito

A carteira de CRIs é composta por 16 ativos totalizando R\$ 297 milhões, distribuídos em:

- 55% em Residencial (CRIs FGR, Econ, A.Yoshii, Exto, Vectra, SPL e Pernambuco), 35% em Shopping Centers (CRIs HGBS Séries 1,2,3 e 4), 7% em Escritórios (CRIs Faria Lima Financial Center, Ed. Miss Silvia, Faria Lima Square e JK 1455) e 3% em Logístico (CRI Emergent Cold II).

FIIs

A carteira de Fundos Imobiliários é composta por 18 ativos totalizando R\$ 127,6 milhões, distribuídos em:

- 22% Recebíveis Imobiliários (MCRE11, RBRY11 e MCCI11), 19% Escritórios (KORE11, PVBI11, JSRE11 e TOPP11), 18% FOFs/Hedge Funds (KNHF11, RBRX11 e ITRI11), 12% Varejo (TRXF11), 10% Logístico (BTLG11 e XPLG11), 11% Residencial (TGAR11 e ASRF11) e 8% Shopping (XPML11, GZIT11 e BPML11).

Ações

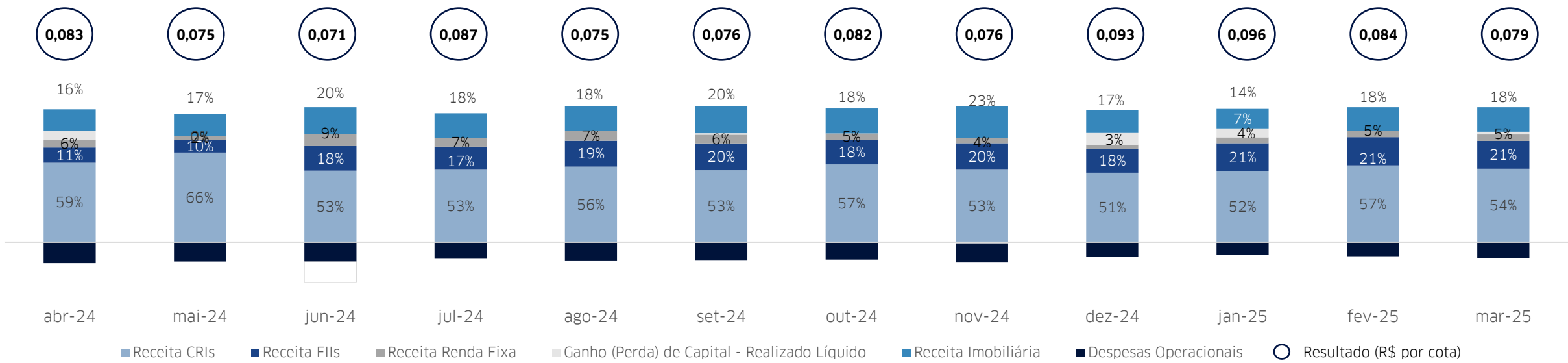
A carteira de ações é composta por 3 empresas do segmento de shopping, totalizando R\$ 26,5 milhões:

- 34% em MULT3 (Multiplan), 33% em ALOS3 (ALLOS) e 32% em IGTI11 (Iguatemi).

RESULTADO GERENCIAL - RESUMO

Composição do Resultado Mensal¹

- No mês de Mar/25, o resultado gerencial mensal por cota foi de R\$ 0,079.
- Resultados acumulados não distribuídos (início)²: R\$ 0,030/cota



Rendimento Distribuído

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

Fonte: Canuma Capital. 1 – Resultado Gerencial por Cota. Histórico p/ cota ajustado ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024. Em Jun/24 devido ao encerramento da 4ª emissão foi pago aos cotistas participantes R\$ 0,085/cota de rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 2 –Resultados acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos relativos ao semestre atual e semestres anteriores.

RESULTADO GERENCIAL - DETALHADO

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (R\$ mil)	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	Acumulado		
													2025	12 Meses	Desde o início
RECEITAS															
Imobiliária	848	799	1.094	1.222	1.069	1.180	1.190	1.411	1.199	1.035	1.116	1.092	2.151	13.257	21.654
CRI	3.159	3.172	2.923	3.601	3.277	3.177	3.724	3.210	3.613	3.755	3.605	3.294	7.360	39.954	68.368
Dividendos FIIs	596	460	1.011	1.148	1.128	1.179	1.180	1.184	1.240	1.482	1.318	1.251	2.800	12.114	22.318
Dividendos Ações	117	258	34	335	-	-	122	44	180	132	42	41	174	1.326	1.584
Renda Fixa	317	118	492	445	421	387	309	228	210	316	290	293	606	4.426	25.416
Ganho (Perda) de Capital - Realizado Líquido	354	-	(1)	-	-	65	(19)	(57)	611	468	-	121	468	2.294	8.787
Pro-rata Rendimento Novos Cotistas	-	-	(857)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(857)	(3.972)
TOTAL RECEITAS	5.392	4.807	4.696	6.751	5.896	5.988	6.505	6.022	7.054	7.189	6.369	6.091	13.558	72.514	144.155
DESPESAS															
Taxa de Gestão & Administração	(659)	(648)	(758)	(767)	(774)	(774)	(767)	(799)	(712)	(645)	(633)	(677)	(1.278)	(8.680)	(16.737)
Outras Despesas	(171)	(37)	(38)	(56)	(45)	(42)	(43)	(44)	(50)	(44)	(28)	(38)	(72)	(657)	(2.701)
TOTAL DESPESAS	(829)	(685)	(796)	(823)	(819)	(816)	(810)	(843)	(762)	(689)	(661)	(715)	(1.350)	(9.337)	(19.439)
RESULTADO GERENCIAL	4.562	4.122	3.900	5.929	5.077	5.173	5.696	5.178	6.292	6.500	5.708	5.376	12.208	63.177	124.717
Resultado Gerencial (Por Cota)	0,083	0,075	0,071	0,087	0,075	0,076	0,084	0,076	0,093	0,096	0,084	0,079			
Valor Patrimonial (por cota)	10,60	10,64	10,53	10,63	10,66	10,56	10,48	10,36	10,06	10,10	10,16	10,27			

Fonte: Canuma Capital 1 -Devido ao encerramento da emissão foi pago aos cotistas participantes o rendimento pro-rata. Esse valor contabilizado é o resultado líquido do valor captado aplicado em CDI. 2 - Considerando rendimentos do Ativo Shopping Jardim Sul, detido por meio do FII Canuma Capital Renda Varejo. Histórico p/ cota ajustado ao desdobramento (razão 1:10) ocorrido em 23/02/2024.



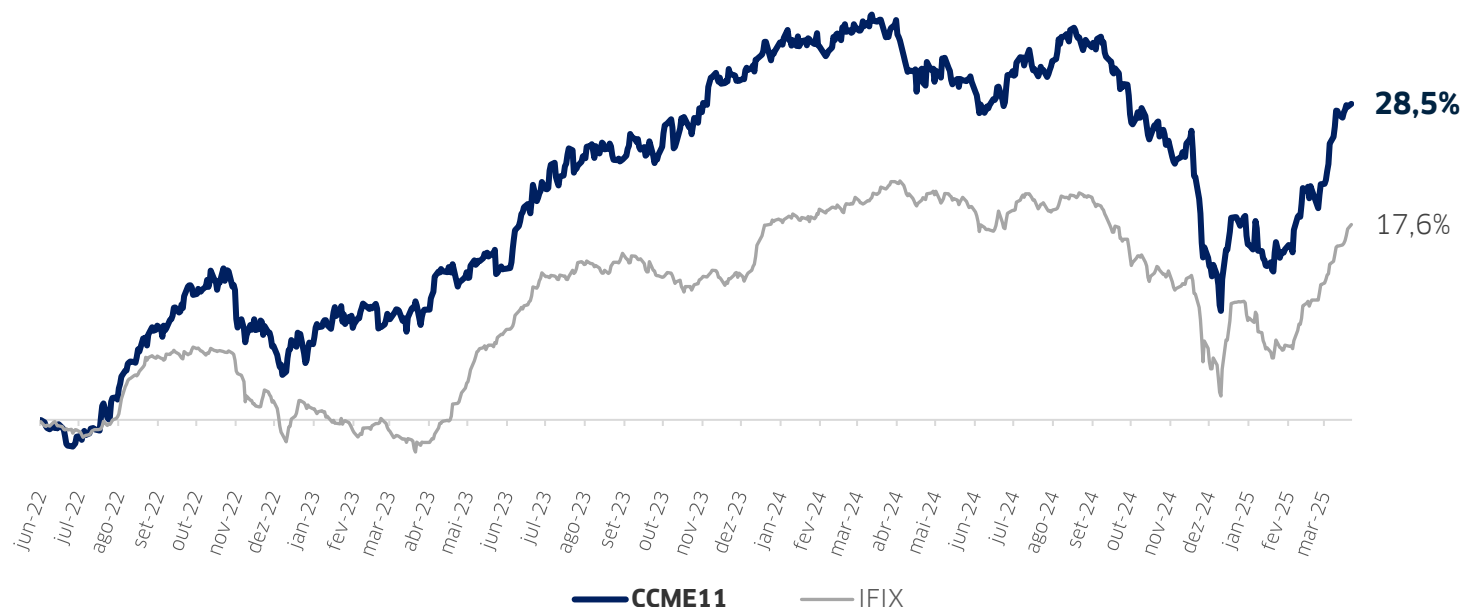
PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES



Desde o início das alocações no portfólio do CCME11 (Jun/22), a **performance acima do IFIX tem sido consistente** tanto no retorno total acumulado, quanto em diversos períodos de investimento (3, 6, 12, 18 e 24 meses).

Por exemplo, em períodos de 12 meses, o portfólio superou o IFIX em 69% do tempo, com retorno mediano de +6,0% acima do índice (alfa).

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



Fonte: Canuma Capital. De 10/06/2022 a 31/03/2025. 1. Retorno do Portfólio FIIs & vs. IFIX. Número total de observações/janelas móveis: períodos de 3 meses (642), 6 meses (579), 12 meses (453), 18 meses (327) e 24 meses (201). 2 - Considerou-se a proporção entre rendimentos em FIIs e ganhos de capital em FIIs e Ações desde o início das alocações.

DESTAQUES

Ativos



Alocação



Estratégia



Composição dos Resultados² (Total 100%)

Dividendos -
FIIs & Ações
76%

Ganho Capital
Realizado - FIIs
16%

Ganho Capital
Realizado - Ações
8%

Consistência Portfólio vs. IFIX¹

Períodos de Investimento	% Tempo acima IFIX	Retorno acima IFIX
24 meses	74%	+3,9%
18 meses	82%	+5,8%
12 meses	69%	+6,0%
6 meses	56%	+2,0%
3 meses	59%	+2,7%

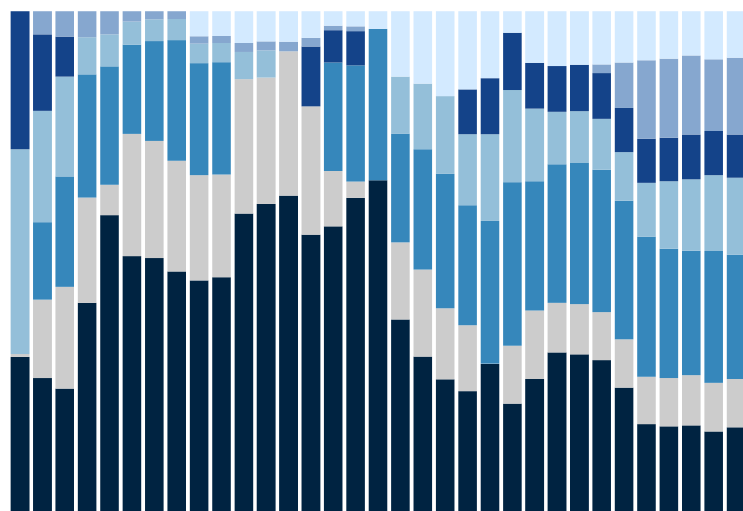


PORTFÓLIO FIIs & AÇÕES

Portfólio atual por segmento: 24% Shopping, 18% Recebíveis Imobiliários, 15% Escritórios, 15% FOF/Hedge Funds, 10% Varejo, 9% Residencial e 9% Logístico.

Confira a evolução da participação de cada segmento:

Alocação Setorial - FIIs & Ações



jun/22 set/22 dez/22 mar/23 jun/23 set/23 dez/23 mar/24 jun/24 set/24 dez/24

■ Recebíveis Imobiliários ■ Varejo ■ Shopping
■ Escritórios ■ Logístico ■ FOF/HFs
■ Residencial

Gestão Ativa - Indicadores

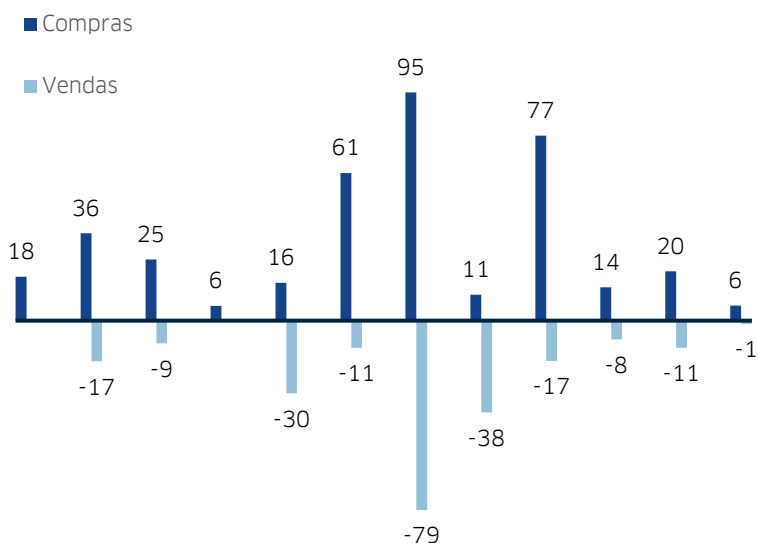
Patrimônio Alocado Médio (FIIs & Ações): **R\$ 93 milhões**

Volume Negociado (Compras & Vendas): **R\$ 606 milhões**

Compras: **R\$ 385 milhões** / Vendas: **R\$ 221 milhões**

Giro da Carteira¹: **6,5x**

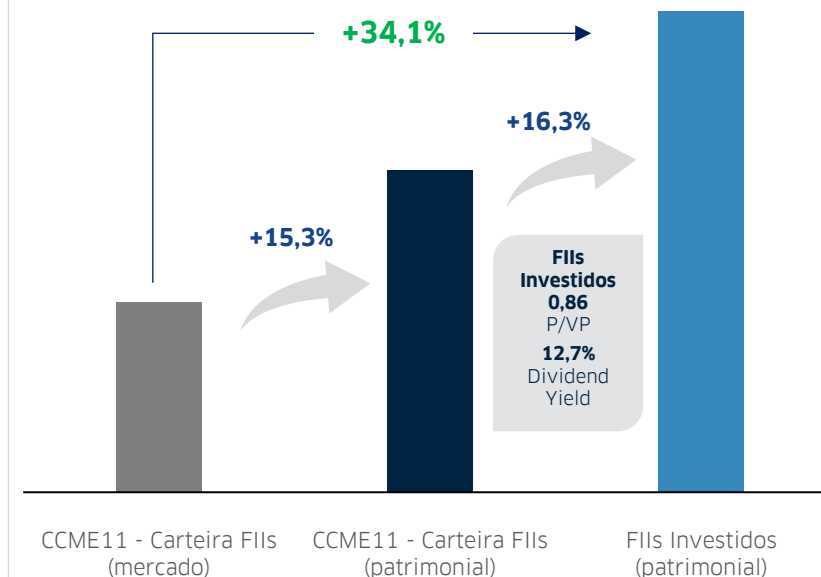
Movimentações - FIIs & Ações²



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

Considerando a cotação atual do CCME11, há um potencial ganho de +15,3% 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 +16,3%. Essa combinação resultaria em uma valorização de +34,1% na carteira de FIIs, devido ao chamado “duplo desconto”.

Valorização Potencial - Retorno ao Valor Patrimonial³



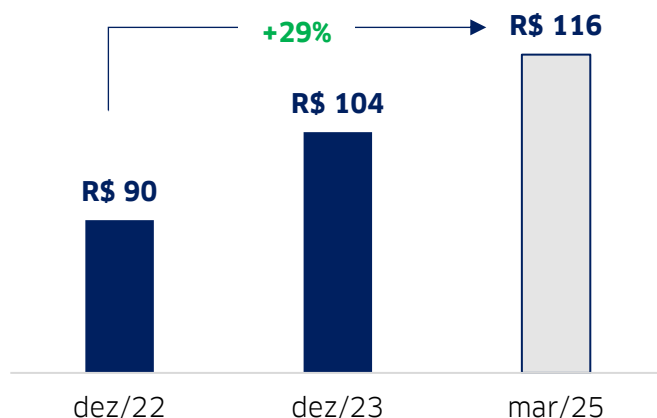


IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

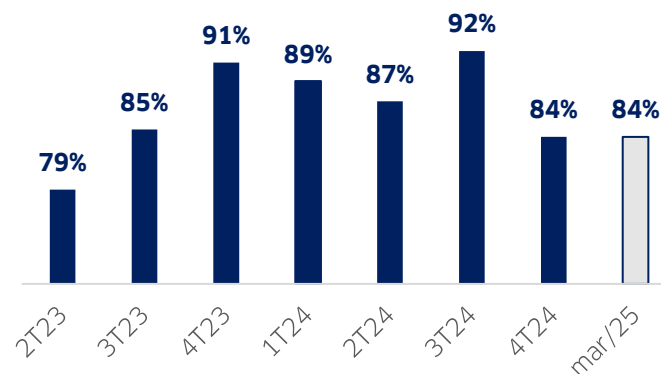
Residencial para Renda (Locação)



Aluguel Médio/m²



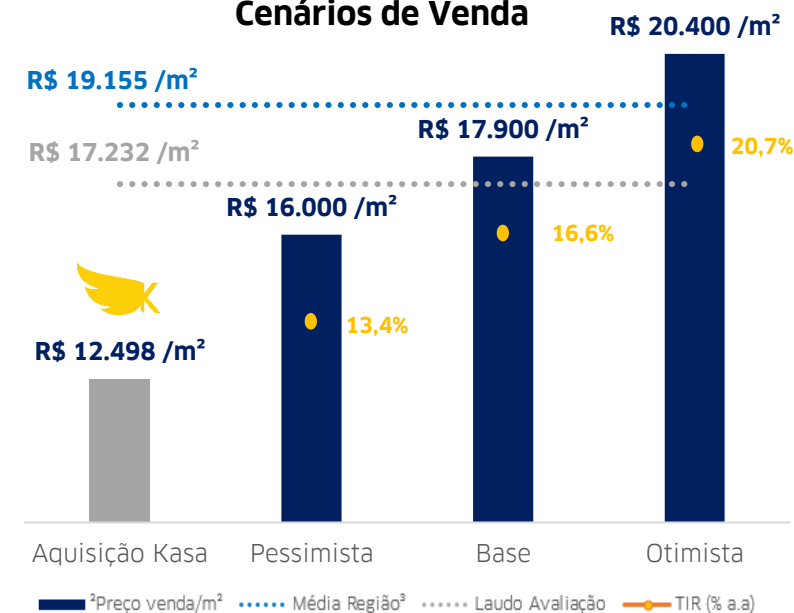
Ocupação Média (%) - Gestão Canuma



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



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.



IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA



Serviço de Concierge



Academia



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



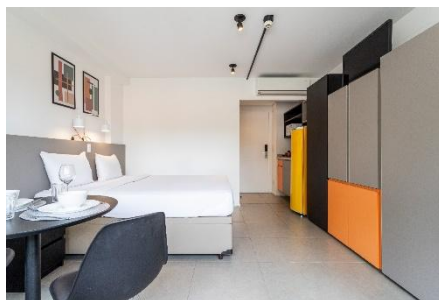
Portaria e Segurança 24 horas



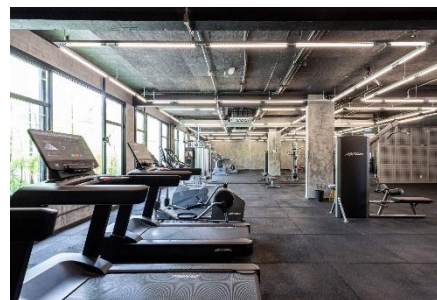
Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis (Em Construção)



Churrasqueira (Em Construção)



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Estacionamento

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo





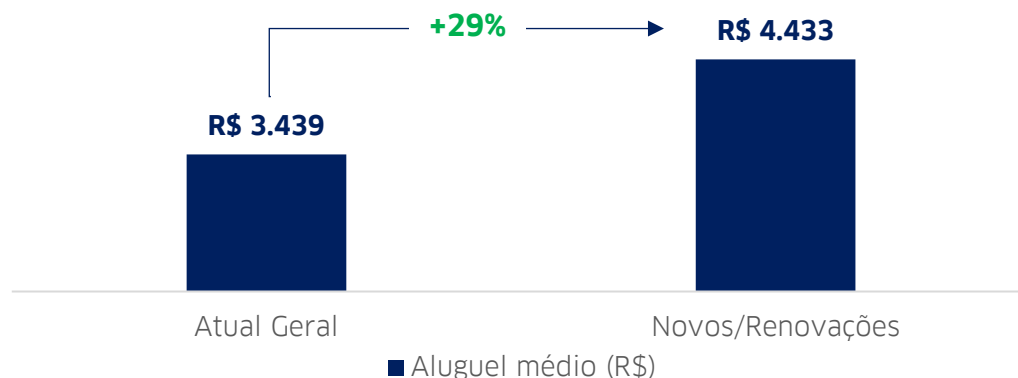
IMÓVEIS - KASA VILA OLÍMPIA

Indicadores Operacionais

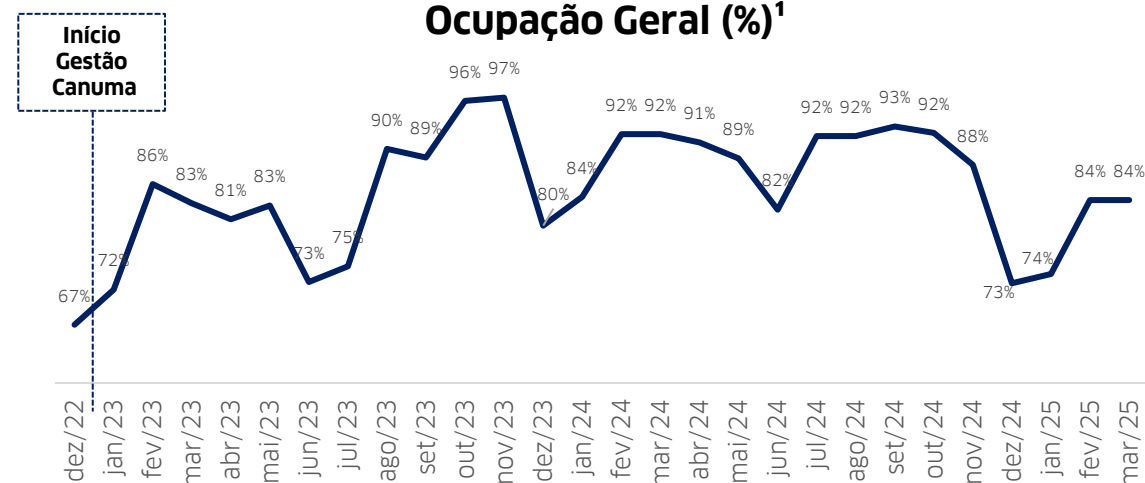
Movimentações no Mês¹



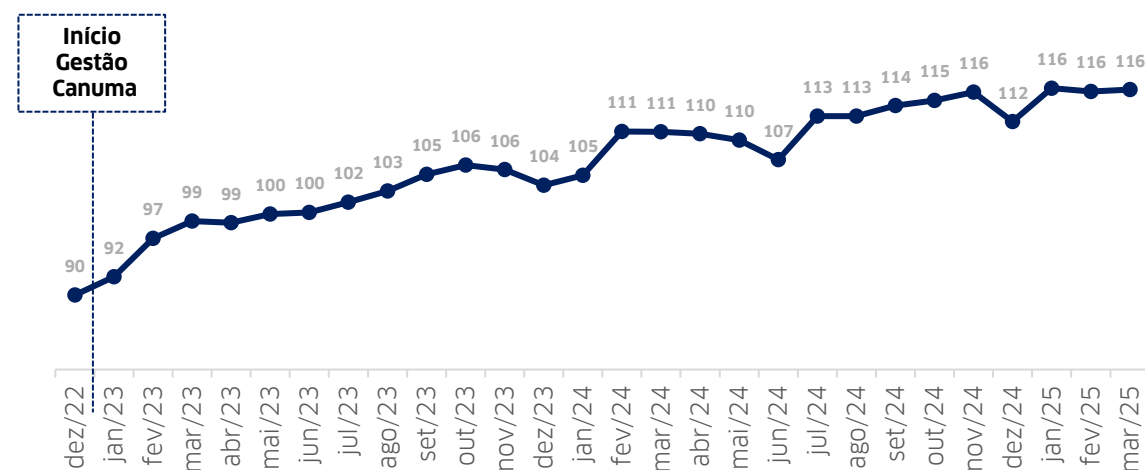
Aluguel Atual vs. Novos/Renovações (Mês)



Ocupação Geral (%)¹



Aluguel Médio (R\$/m²)²



Fonte: Canuma Capital 1 -Atualmente, 38 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 – SHOPPING JARDIM SUL

Em fev/25, as vendas registraram um crescimento de **+8,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. O NOI² de fevereiro cresceu +1,8% vs. fevereiro de 2024.** No acumulado do ano (janeiro e fevereiro), a redução do NOI foi de 3,9%. Destaques comerciais: Foram inauguradas as lojas Kapris (vestuário feminino) – 60 m² e Wepink (Cosméticos) – 8 m².

Para mais detalhes dos indicadores, acesse a Planilha de Fundamentos, disponível no site ([link](#)).



INDICADORES OPERACIONAIS¹ DE FEVEREIRO/25

50,5

Vendas (100%)
R\$ milhões

4,1

NOI² (100%)
R\$ milhões

2.067

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

141

NOI Últimos 12
Meses - (R\$/m²/mês)

1,4%

Inadimplência Líquida
(Acum. 12 meses)

3,4%

Vacância

7,5%

Vendas das Mesmas
Lojas (SSS³)

-1,8%

Fluxo de Veículos
(fev/25 vs. fev/24)

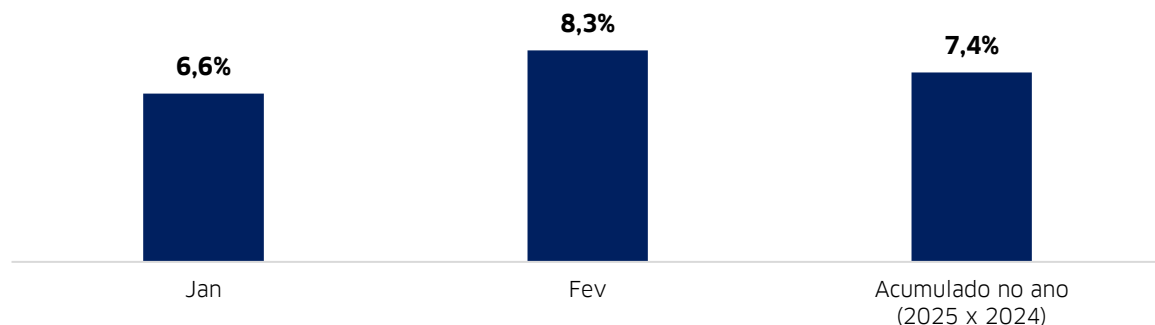
1 – Mês-base fev/25. Números consideram a participação total (100%) no ativo. 2 – NOI (Net Operating Income): Receita Operacional Líquida. 3 – Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



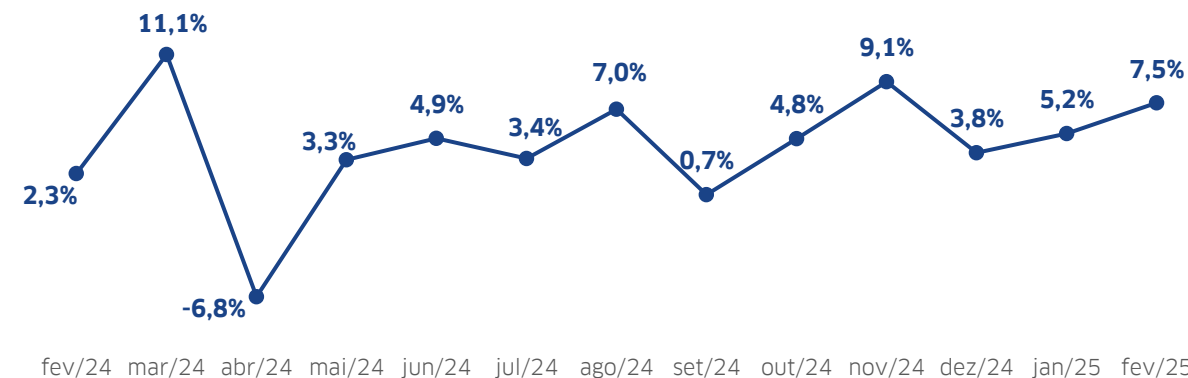
IMÓVEIS – SHOPPING JARDIM SUL

Outros Indicadores Operacionais

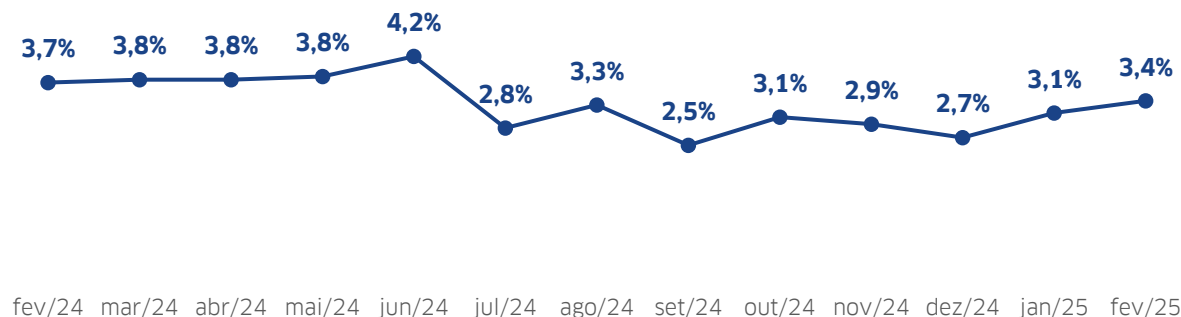
Vendas Totais (%)



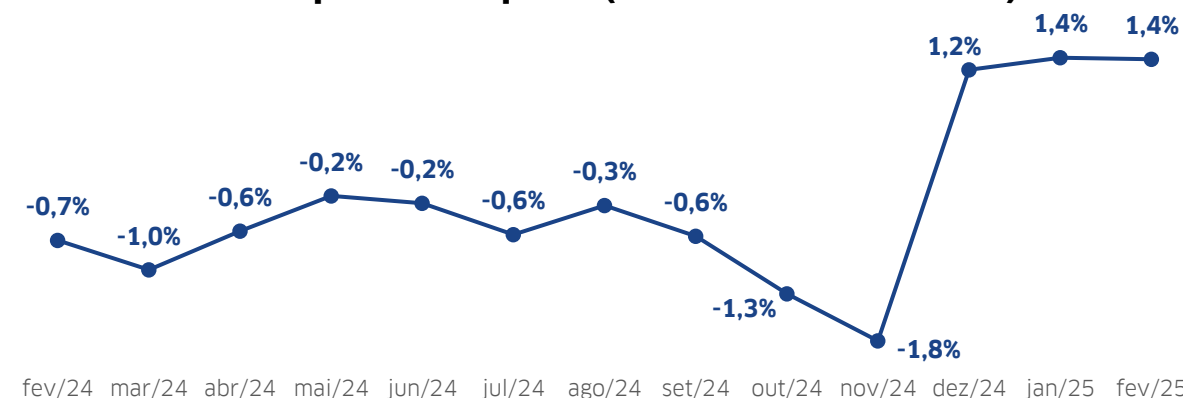
Vendas das Mesmas Lojas (SSS¹)



Vacância (%)



Inadimplência Líquida (Acumulado 12 meses)



1 - Vendas das mesmas lojas, em inglês, Same Store Sales (SSS). Representa as vendas das lojas que estavam presentes nos dois períodos analisados.



IMÓVEIS

KASA Vila Olímpia



Região: Vila Olímpia, São Paulo/ SP

ABL: 7.279 m²

Apartamentos: 243 (25 a 30 m²)

Setor Imobiliário: Residencial

Estratégia: Renda e Ganho de Capital

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

- Edifício residencial com apartamentos 100% mobiliados inaugurado em 2018. Totalizando 243 unidades, o KASA opera majoritariamente para locação de média duração (prazo médio atual de 13-14 meses). Fato Relevante da aquisição ([Link](#)).
- Localizado na Vila Olímpia e próximo de centros financeiros (Av. Faria Lima e Av. JK) e universidades, além de estar à poucos minutos de diversas opções de lazer, comércio e serviços como Shoppings Vila Olímpia e JK Iguatemi, Parque do Povo, entre outros.
- Sua infraestrutura é completa e conta com serviço de concierge, academia, solário, espaço co-working, pet place, mercado, lavanderia, espaço lounge, estacionamento e portaria 24 horas.

Shopping Jardim Sul



Região: Morumbi, São Paulo/ SP

ABL Total: 28.413 m²

Lojas: 172

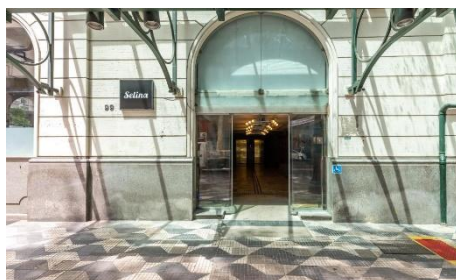
Setor Imobiliário: Shopping

Estratégia: Renda

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

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

Imóvel Aurora



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%

- Reformado em 2019, o ativo está localizado a 300 metros da estação República do metrô.
- Em Out/24 comunicamos ao mercado ([Link](#)) que a antiga inquilina solicitou a rescisão antecipada do contrato e desocupou o imóvel. Vale destacar que não haverá impactos nas receitas recorrentes considerando que na aquisição do imóvel, foi pactuado com a vendedora, uma garantia de aluguel equivalente a R\$ 200 mil/mensais até Fev/26 (36 meses da data de aquisição, ocorrida em Fev/23), cobrindo tanto risco de inadimplência quanto o de vacância.
- Dentre as alternativas que estamos trabalhando para destinação do imóvel, consideramos manter a operação como hotel, conversão para residencial para renda/locação ou a venda.

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 Imóvel Aurora.



PORTFÓLIO CRIs



Foco em operações
originadas, estruturadas e ancoradas pela Canuma



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



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



Modelo de análise e estruturação
proprietários da Gestora.

	Atuação na Estruturação ¹	Índice	Taxa Aquisição (%)	Taxa MtM ² (%)	Volume (R\$ mi)	Duration	LTV (%)	Segmento
HGBS (CDI)	✓	CDI	2,40%	2,40%	55	3,3	56%	
HGBS (IPCA)	✓	IPCA	8,00%	10,80%	48	3,7	56%	
FGR	✓	IPCA	9,50%	11,32%	42	3,8	47%	
A. YOSHII	✓	CDI	3,15%	3,00%	32	1,6	60%	
ECON	✓	CDI	3,75%	3,81%	30	2,3	46%	
PERNAMBUCO	✓	CDI	5,00%	5,00%	4	2,6	55%	
EXTO	✓	CDI	2,50%	2,52%	23	3,3	76%	
BROOKFIELD	—	CDI	1,70%	1,42%	23	1,9	53%	
VECTRA	✓	CDI	4,50%	4,50%	20	1,4	37%	
SPL	✓	IPCA	10,00%	11,63%	12	2,6	65%	
EMERGENT COLD	✓	CDI	3,25%	3,25%	8	1,9	58%	

Fonte: Canuma Capital. Data-base: 31/03/2025 1 - Operações detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo CCME11 2 - Taxa marcada à mercado (MtM), com base em precificação do administrador (BTG Pactual) 3 - Loan-to-Value: Saldo Devedor / Valor das Garantias 4 - Ao total será investido R\$ 25 milhões de forma trancada.

PERFIL DO PORTFÓLIO

16
#CRIs

R\$ 297
milhões

CDI+ 2,9%
IPCA+ 11,1%

Taxa Média (MtM)²
p/ Indexador (a.a.)

66% CDI
34% IPCA

Indexação
Carteira

2,9
Duration

54%
LTV³



SENSIBILIDADE PREÇO DA COTA – TAXA CARTEIRA DE CRIs INVESTIDOS

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

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

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

Sensibilidade Preço da Cota - Taxa Carteira CRIs¹

		Taxa equivalente em IPCA+		Taxa equivalente em CDI+	
Preço da Cota		Carteira CRI (IPCA+) a.a.	Carteira CRI (IPCA+) a.a. (-) Tx Adm. ²	Carteira CRI (CDI+) a.a.	Carteira CRI (CDI+) a.a. (-) Tx Adm. ²
R\$	7,00	25,48%	24,13%	22,57%	21,22%
R\$	7,25	23,92%	22,57%	20,44%	19,09%
R\$	7,50	22,47%	21,12%	18,46%	17,11%
R\$	7,75	21,11%	19,76%	16,60%	15,25%
R\$	8,00	19,84%	18,49%	14,86%	13,51%
R\$	8,25	18,65%	17,30%	13,23%	11,88%
R\$	8,50	17,52%	16,17%	11,69%	10,34%
R\$	8,75	16,46%	15,11%	10,24%	8,89%
R\$	9,00	15,46%	14,11%	8,87%	7,52%
R\$	9,25	14,51%	13,16%	7,58%	6,23%
R\$	9,50	13,61%	12,26%	6,35%	5,00%
R\$	9,75	12,76%	11,41%	5,18%	3,83%
R\$	10,00	11,95%	10,60%	4,08%	2,73%
Valor Patrimonial (Cota)	R\$ 10,27	11,11%	9,76%	2,92%	1,57%
R\$	10,50	10,45%	9,10%	2,02%	0,67%
R\$	10,75	9,75%	8,40%	1,07%	-0,28%
R\$	11,00	9,09%	7,74%	0,15%	-1,20%
R\$	11,25	8,45%	7,10%	-0,72%	-2,07%



CRIs INVESTIDOS

HGBS11 – 1ª e 2ª Série



Código Cetip: [23F2356527](#) / [23F2356518](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

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

HGBS11 – 3ª e 4ª Série



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

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Shopping

Devedor: FII HGBS11

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

FGR



Código Cetip: [23L1279637](#)

Indexador: IPCA+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: FGR

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



CRIs INVESTIDOS

A.Yoshii



Código Cetip: [23J2268206](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Trimestral, desde o início

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: A.Yoshii

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

Econ



Código Cetip: [24E1394847](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Econ

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

Pernambuco



Código Cetip: [24J4849357](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Pernambuco

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



CRIs INVESTIDOS

Exto



Código Cetip: [24K2342769](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Exto

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

Vectra



Código Cetip: [23J1382317](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 24º mês

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: Vectra

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

SPL



Código Cetip: [24C1980162](#)

Indexador: IPCA+

Taxa: 10,00% a.a. / **Vencimento:** Mar/2028

Juros: Mensal

Amortização Principal: No vencimento¹

Setor Imobiliário: Residencial

Devedor: SPL

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

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



CRIs INVESTIDOS

Emergent Cold II



Código Cetip: [22L1357824](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Mensal

Amortização Principal: Mensal, após 13º mês

Setor Imobiliário: Logístico

Devedor: Emergent Cold

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

FL Financial Center



Código Cetip: [21L0668295](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

Miss Silvia Morizono



Código Cetip: [21L0666609](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

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



CRIs INVESTIDOS

FL Square



Código Cetip: [21L0668716](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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

JK 1455



Código Cetip: [21L0694148](#)

Indexador: CDI+

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

Juros: Trimestral

Amortização Principal: No vencimento

Setor Imobiliário: Escritórios

Devedor: Brookfield

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



FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

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

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

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

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



UNIVERSO DE INVESTIMENTOS

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

IMÓVEIS (ATIVOS DIRETOS)

FIIs LISTADOS



FIIs NÃO LISTADOS



EMPRESAS LISTADAS



CRÉDITO ESTRUTURADO



ATIVOS CORE



ATIVOS CORE-PLUS



ATIVOS VALUE-ADDED



BTS / SLB¹



DESENVOLVIMENTO



- FIIs listados negociados abaixo do valor implícito de seus ativos
- Ativos não disponibilizados ao público em geral, com potencial ganho de capital
- Ações de empresas do segmento imobiliário, descontadas em relação ao valor intrínseco dos ativos
- Financiamentos para alavancagem de ativos estabilizados, aquisições e/ou desenvolvimento
- Díficil replicação / qualidade reconhecida / locatários de 1ª linha² / baixa vacância / dividendos atrativos
- Potencial replicação / qualidade não explorada / vacância moderada / potencial ganho de capital
- Demandam investimento ou reposicionamento / vacância moderada a alta / potencial ganho de capital
- Contratos não canceláveis e de longo prazo para empresas de 1ª linha²
- Desenvolvimento comercial e residencial de ciclo curto/médio / pré ou pós registro de incorporação

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

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

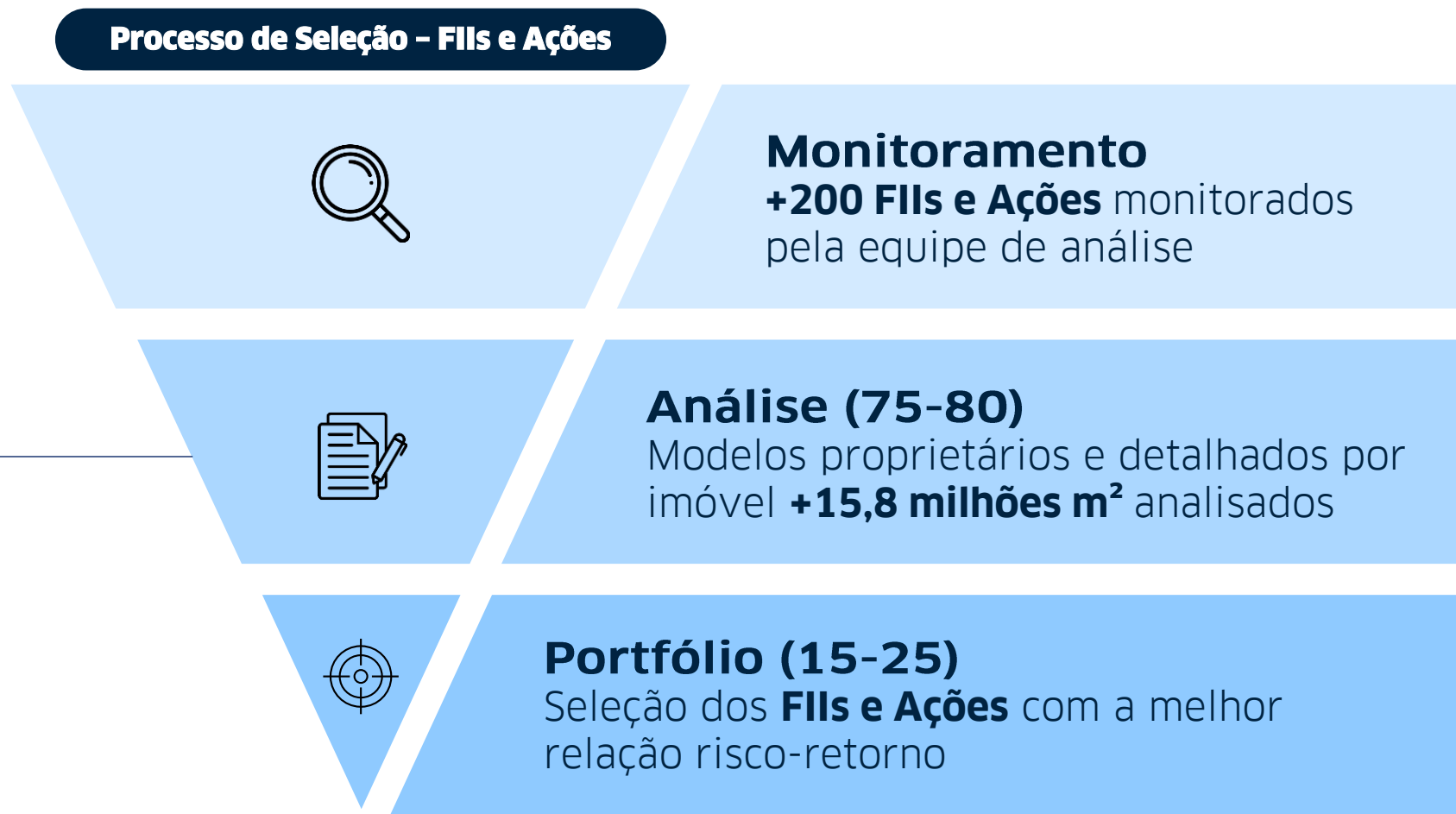


PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

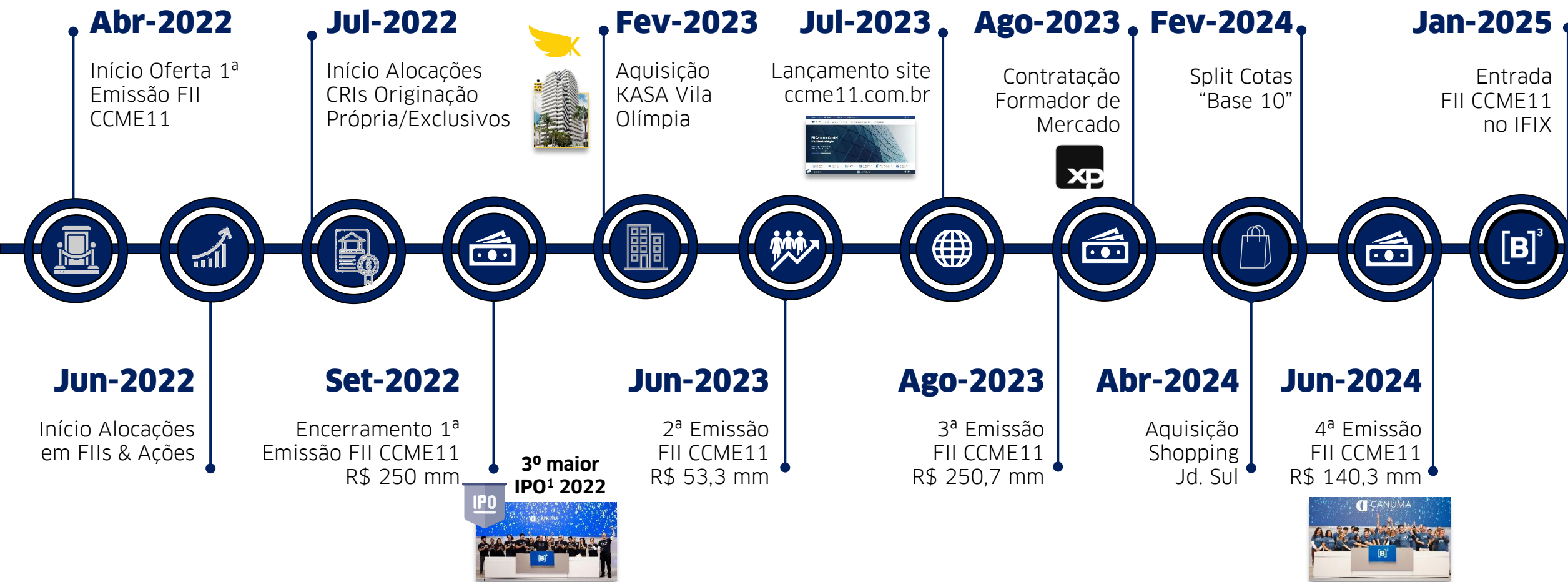
Varejo	468 Imóveis	R\$ 59 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m ²
Logística	206 Imóveis	R\$ 24 bi Valor Mercado	8,5 mi Área m ²
Escritório	113 Imóveis	R\$ 12 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m ²
Crédito	+1.200 CRIs	R\$ 43 bi Valor Mercado	20 Fundos

Processo de Seleção – FIIs e Ações





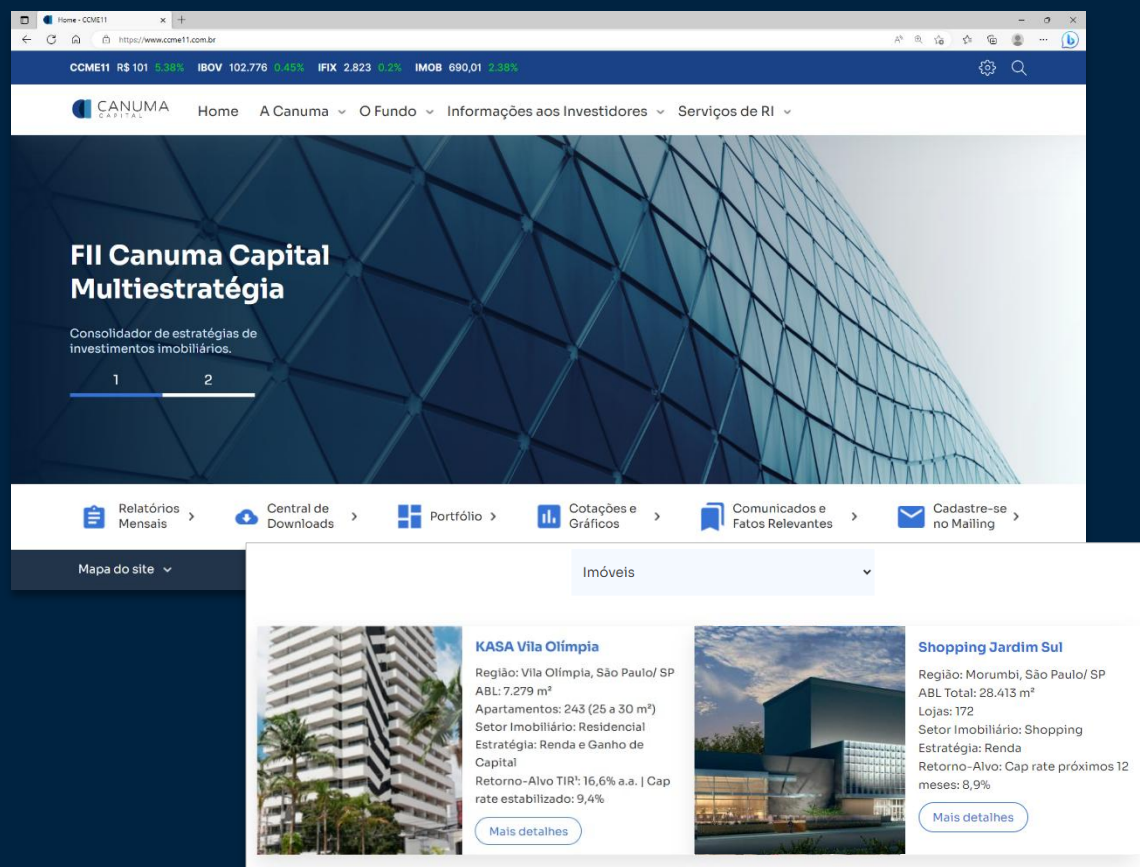
LINHA DO TEMPO - DESTAQUES





SITE CCME11

CONFIRA O SITE EXCLUSIVO DO CCME11



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



Ferramenta de apoio ao investidor, com diversas funcionalidades:

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

Acesse em ccme11.com.br

INFORMAÇÕES GERAIS

Código de Negociação
CCME11

Número de Cotas
67.797.053

CNPJ do Fundo
43.010.844/0001-26

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

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

Taxa de Gestão

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

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

DISCLAIMERS

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

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

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

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



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live – Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live 60 Minutos

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 12/11/2024

[Assista a Entrevista](#)



Conversa c/ Gestor - EQI Research

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil – Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

Momento de muitas oportunidades para a Canuma

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

[Assista a Entrevista](#)



Destrava Capital Market - Bloxs

Entrevista de Eduardo Moraes
Data: 16/09/2024

[Assista a Entrevista](#)



Os Economistas - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



EPISÓDIO #27

FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 02/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



QUINTA COM GESTOR
TEMP. 01 EPISÓDIO 05

PARTICIPAÇÃO DA GESTORA

CANUMA CCME11

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

[Assista a Entrevista](#)



Empiricus Podcast

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

[Assista a Entrevista](#)



ESPECIAL

REITCAST

COM CONVIDADO:
FELIPE VAZ

REITCast - Especial

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 03/01/2024

[Assista a Entrevista](#)



2024 ANO DA VIRADA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

RetornoCast

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 07/12/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)



CCME11

Ampliando oportunidades no mercado imobiliário

ENTREVISTA

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

[Assista a Entrevista](#)



CAFÉ COM FII PODCAST

3ª Temporada com:

FELIPE VAZ

CCME11

Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)

[Assista a Entrevista](#)



COMPRAR IMÓVEL PARA ALUGAR OU INVESTIR NO MERCADO FINANCEIRO?

INVESTIR - Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS

VOCÊ COM DINHEIRO

MARCELO VAINSTEIN
FUNDADOR E CEO DA
CANUMA CAPITAL

Você Com Dinheiro – BM&CNews

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/10/2023

[Assista a Entrevista](#)



Fórum FIIs – GRI Club

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

[Assista a Entrevista](#)

Bate papo com a Gestão do CCME11

ASSISTA NO YOUTUBE

Clube FII – Hora do CRI

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

[Assista a Entrevista](#)

Live Professor Baroni

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

[Assista a Entrevista](#)



Conversa de Mercado – Brain

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 01/09/2023

[Assista a Entrevista](#)

Bate Papo sobre o CCME11



Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



FII Fácil – Diogo Arantes

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

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

[Assista a Entrevista](#)

Clube Exame Invest #28

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 10/05/2022

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



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



Mar/24 – HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Jul/24 – 4ª Emissão FII CCME11 - B3



Mar/24 – FIIs Multiestatégia ampliam as possibilidades dos FIIs



Out/22 – IPO FII CCME11 - B3



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos