

CANUMA CAPITAL US REAL ESTATE PRIVATE CREDIT FIM IE

RELATÓRIO TRIMESTRAL – JULHO 2026



@canuma_capital



Canuma Capital



@CanumaCapital



canumacapital.com.br





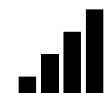
DESTAQUES



Fundo focado em **oportunidades em crédito imobiliário privado nos EUA**, o maior mercado do mundo¹



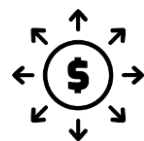
Expertise da **Canuma Capital** na **cobertura** do segmento imobiliário norte-americano



Diversificação internacional, investindo aqui do Brasil



Foco em operações **originadas e estruturadas por parceiros Canuma nos EUA**, com *track-record* de +20 anos e +US\$ 20 bi em créditos imobiliários²



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



Garantias das operações: empréstimos majoritariamente em **posição sênior, com maior proteção**

Portfólio Atual³:

56
Operações

**Multifamily, Senior
Living e Condo**
Principais
Segmentos

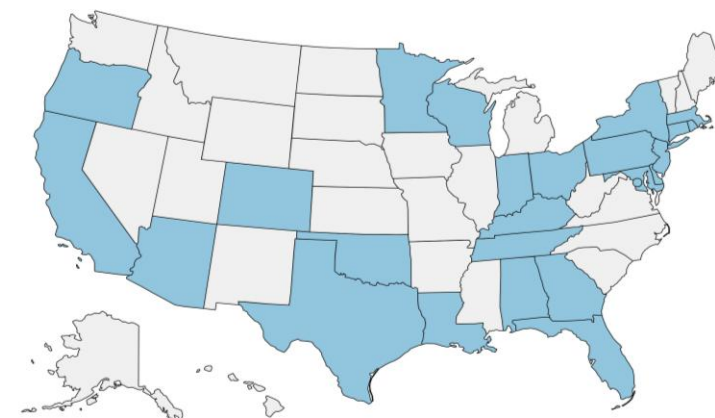
65%
LTV⁴

R\$ 92,4 mm
Patrimônio
Líquido

25
Estados

14 meses
Prazo Médio
Operações

Exposição por Estado





RESUMO DA GESTÃO

O **mercado de crédito imobiliário privado norte-americano** permanece oferecendo uma combinação rara entre **potencial de retorno, qualidade de garantias e proteção estrutural**. Em um ambiente em que bancos tradicionais reduziram sua participação na originação de crédito para o setor imobiliário comercial, **credores privados passaram a exercer um papel cada vez mais relevante no financiamento de ativos de qualidade**, especialmente nos segmentos residenciais.

Foi justamente sobre essa tese que estruturamos o **Canuma Capital US Real Estate Private Credit FIM IE**. Gostaríamos de **agradecer a confiança dos mais de 1,4 mil investidores** que participaram da Oferta do Fundo no 1º tri de 2026. A **captação de R\$ 89,7 milhões** marcou um importante passo na consolidação da estratégia internacional da Canuma Capital e permitiu iniciar a construção de um **portfólio diversificado em operações de crédito imobiliário privado nos Estados Unidos**.

Desde o início das alocações, já no mês de abril, nosso objetivo foi executar a estratégia apresentada durante a Oferta. **A carteira foi construída de forma criteriosa, privilegiando operações originadas por parceiros da Canuma nos EUA com amplo histórico no mercado norte-americano**, incluindo instituições com décadas de experiência na estruturação de financiamentos imobiliários.

O **portfólio atualmente têm exposição a mais de 50 operações**, distribuídas por diferentes regiões dos Estados Unidos, **com predominância dos segmentos Multifamily** (apartamentos para locação) e **Senior Living** (moradias para idosos), setores que continuam apresentando **fundamentos estruturais favoráveis**, impulsionados pelo déficit habitacional, pela demanda por moradia para locação e pelas tendências demográficas de longo prazo.

Além da diversificação geográfica e por operação, a **carteira apresenta perfil predominantemente sênior, com garantias imobiliárias robustas**, reforçando nossa prioridade de **preservação de capital e geração de retornos consistentes ajustados ao risco**.

Neste relatório, convidamos você a conhecer mais detalhes a carteira do Fundo, as principais **operações investidas, estudos de caso, os fundamentos da estratégia e a seção "Canuma Responde"**, na qual esclarecemos temas relevantes para nossos investidores. Nesta primeira edição, explicamos a dinâmica da proteção (hedge) cambial (dólar p/ reais) e da marcação na carteira. Também incluímos um glossário com os principais termos utilizados no mercado de crédito imobiliário dos Estados Unidos. **Para acessar qualquer um desses conteúdos, basta clicar na seção desejada na barra superior do relatório**.

Convidamos os investidores a se cadastrarem no mailing (clique [aqui](#)), para **receber** os comunicados, lâminas de rentabilidade, relatórios trimestrais e demais **informações relevantes sobre o Fundo**, de forma rápida, prática e diretamente por e-mail.

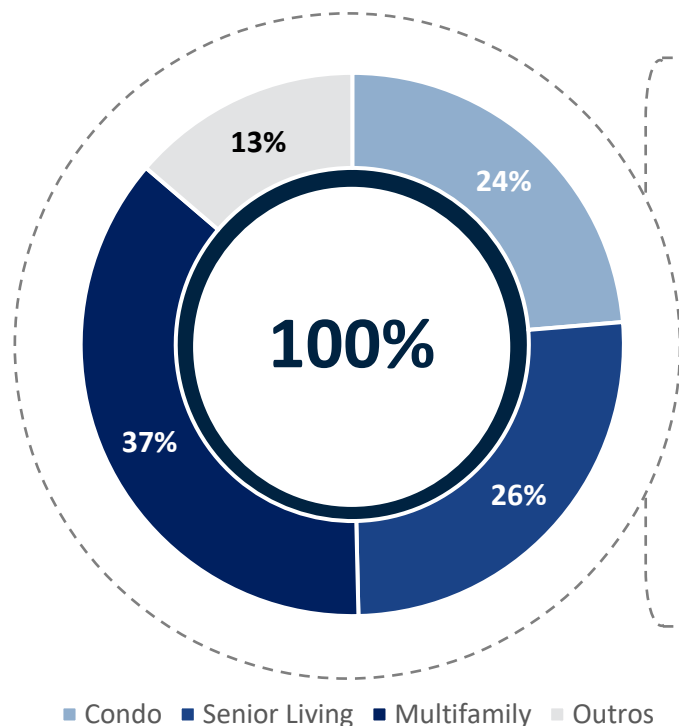
Em conformidade com a regulamentação da CVM, a primeira lâmina de rentabilidades do Fundo será divulgada em setembro de 2026, contemplando o desempenho até o mês de agosto, quando o Fundo completará o período mínimo exigido de 6 meses para divulgação histórica de rentabilidade.

Nossa equipe de Relações com Investidores permanece à disposição para dúvidas. Entre em contato pelo e-mail ri@canumacapital.com.br ou por meio de nossos canais de atendimento.



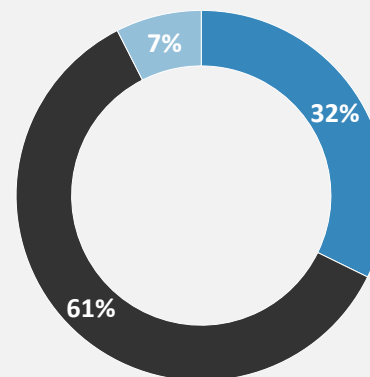
VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO ATUAL

Portfólio Atual
(% por Tipo)¹



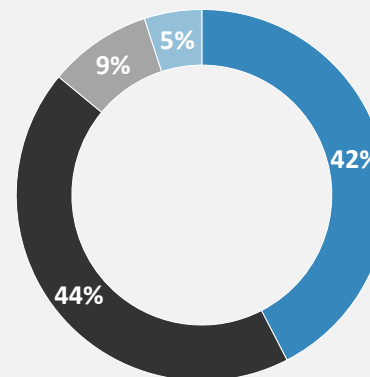
Finalidade

- Construção
- Bridge-to-Agency
- Outros



Região

- Northeast
- South
- West
- Midwest



PERFIL DO PORTFÓLIO

56
Operações

25
Estados

R\$ 92,4
Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

**Multifamily
Senior Living
Condo**
Principais
Segmentos

14 meses
Prazo Médio
Operações

65%
LTV¹

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

Top 20 Operações

Setor	Tipo	Cidades	Estado	Região	LTV	Finalidade	Prazo Remanescente (meses)	Prazo com Extensão (meses)
Residencial	Condo	Miami	FL	South	68%	Construção	2	14
Residencial	Condo & Hotel & Multifamily	Los Angeles & Brooklyn	CA & N.Y.	West & Northeast	52%	Bridge-to-Agency	43	46
Residencial	Multifamily	Queens	N.Y.	Northeast	57%	Bridge-to-Agency	0	12
Residencial	Condo	Queens	N.Y.	Northeast	78%	Outros	22	34
Data Centre	Data Center	Silver Spring	MD	South	54%	Construção	8	20
Retail & Office	Retail & Office	Palm Beach	FL	South	52%	Construção	21	32
Residencial	Senior Living	Clearwater, Gainesville, Lake Placid, St. Petersburg, Starke	FL	South	79%	Bridge-to-Agency	30	36
Residencial	Multifamily	Saratoga Springs	N.Y.	Northeast	72%	Bridge-to-Agency	13	25
Residencial	Senior Living	Ithaca, Rochester, Buffalo, Newface, Lockport	N.Y.	Northeast	58%	Bridge-to-Agency	19	31
Residencial	Multifamily & Condo	Brooklyn	N.Y.	Northeast	59%	Construção	9	21
Residencial	Multifamily	Orange	NJ	Northeast	66%	Bridge-to-Agency	13	25
Residencial	Multifamily	Washington	D.C.	South	72%	Construção	35	47
Residencial	Multifamily	Englewood	CO	West	66%	Bridge-to-Agency	6	24
Residencial	Multifamily	Queens	N.Y.	Northeast	61%	Bridge-to-Agency	14	26
Residencial	Multifamily	Phoenix	AZ	West	75%	Construção	15	33
Residencial	Senior Living	Cheshire, Milford, Danbury, Stamford, Newington	CT	Northeast	69%	Bridge-to-Agency	1	13
Residencial	Senior Living	Bossier City, Oak Grove	LA	South	74%	Bridge-to-Agency	15	20
Residencial	Multifamily	Bryan	TX	South	60%	Bridge-to-Agency	15	39
Residencial	Senior Living	Abbotsford, Beaver Dam, Watertown	WI	Midwest	74%	Bridge-to-Agency	3	3
Residencial	Multifamily	Brooklyn	N.Y.	Northeast	67%	Bridge-to-Agency	9	27

Fonte: Canuma Capital + Parceiros EUA. Data Base: 29/05/2026. Considera alocações diretas e indiretas no exterior.



OPERAÇÕES EM DESTAQUE - MIAMI

Condominium Development (Residencial para Venda)

- Desenvolvimento de um **condomínio residencial de luxo**, com fácil acesso à Miami Beach, Downtown e Brickell.
- O projeto marca a entrada da marca Anantara, focada em hospitalidade de luxo, nos Estados Unidos. Em conjunto com a One Thousand Group e o Minor Hotels anunciaram o **Anantara Miami Resort & Residences**¹. Terreno de 7,7 mil m², licenciado para um projeto com área total de 86,5 mil m².
- Edifício contará com vistas deslumbrantes, design sofisticado e heliponto.
- O devedor é reconhecido por seus premiados empreendimentos em Miami, **com mais de US\$ 8 bilhões em vendas de condomínios residenciais**.
- Status: em desenvolvimento, toda a demolição foi concluída no 4º trimestre de 2025.

Propriedade	Tipo: <i>Condominium Development</i> (Residencial para venda) Condomínio residencial: 168 unidades, 45.458 m ² Comércio e comodidades: 3.704 m ² Estacionamento: 356 vagas Heliponto	
Principais Termos da Operação:	Montante: US\$ 42,4 mm Estrutura Capital: Senior & Mezanino Loan-to-value: 77% Loan-to-cost ² : 42% Extensão: 2 x 6 meses Indexador: SOFR SOFR (Piso): 5,0% a.a.	Fee Extensão: 0,75% Fee Pré pagamento: MOIC Mínimo 1,15x (<10 meses) 1,23x (>10 meses) Prazo Remanescente: 6 meses TIR-alvo (US\$): 11,0% a.a.





OPERAÇÕES EM DESTAQUE - LOS ANGELES & NEW YORK CITY

Condominium (Residencial para Venda), Hotel e Multifamily (Residencial para Aluguel)

- **Empréstimos sênior e mezanino totalmente cruzados em garantia** (*cross-collateralised*) e inadimplência (*cross-defaulted*).
- O empréstimo sênior é garantido por hipoteca de 1º grau sobre: (i) hotel e (ii) condomínios residenciais de luxo e espaço comercial no centro de Los Angeles, Califórnia.
- O **empréstimo mezanino tem penhor de participação societária sobre ativos de alta qualidade em Nova York**, proporcionando maior proteção em cenários adversos e possível valorização no longo prazo:
 - Prédio *Multifamily* com +850 unidades
 - Terreno de 1,3 acre para desenvolvimento de 112.000 m² e direitos de adicionais de desenvolvimento
- Status: os ativos estão construídos e operando.

Propriedade

Condomínio residencial de luxo: 286 unidades, 24.712 m²
Comércio: 3.066 m²
Hotel luxuoso construído em 2017: 350 quartos
Prédio Multifamily: 858 unidades
Terreno: 1,3 acre para desenvolvimento de 112.000 m²

Principais Termos da Operação:

Montante: US\$ 344,5 mm
Estrutura Capital: Empréstimos Sênior & Mezanino
Loan-to-value: 52%
Sem Extensão
Indexador: Taxa Fixa
Prazo Remanescente: 43 meses
TIR-alvo (US\$): 11,5% a.a.





OPERAÇÕES EM DESTAQUE - NEW YORK CITY, BROOKLYN

Conversão Multifamily (Residencial para Aluguel) e Condominium (Residencial para Venda)

- **Empréstimo sênior** para a conversão de um edifício de escritórios em 147 unidades multifamily e 42 unidades condo, localizado na intersecção dos bairros Dumbo e Downtown Brooklyn, Nova York.
- O incorporador é um proprietário e operador imobiliário com sede no Brooklyn, **com mais de 20 anos de experiência e mais de US\$ 1 bilhão em projetos concluídos**, especializado na conversão de edifícios existentes em empreendimentos multifamily.
- O devedor aprovou recentemente andares adicionais de condomínio, o que reduziu o LTV do empréstimo de 60% para 49%.
- Status: Em desenvolvimento, estrutura com reforma completa, incluindo as novas instalações e projeto arquitetônicos aprovados.

Propriedade

Tipo: Multifamily e Condo
Multifamily: 147 unidades, 9.405 m²
Condo: 42 unidades, 6.794 m²

Principais Termos da Operação:

Montante: US\$ 125,0 mm
Estrutura Capital: Sênior B
Loan-to-value: 49%
Extensão: 2 x 6 meses
Indexador: SOFR¹
SOFR (Piso): 5,0% a.a.

Fee Extensão: 0,5%
Fee Pré pagamento:
Mínimo de 12 meses de juros
Prazo Remanescente: 9 meses
TIR-alvo (U\$S): 12,5% a.a.





CRÉDITOS INVESTIDOS¹

Miami, FL



Região: South
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Condo
Finalidade: Construção
Loan-to-value: 68%
Valor total do Financiamento: US\$ 25 mm

New York City, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 57%
Valor total do Financiamento: US\$ 61 mm

Silver Spring, MD



Região: South
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Data Center
Finalidade: Construção
Loan-to-value: 26%
Valor total do Financiamento: US\$ 35 mm

Los Angeles, CA & New York City, NY



Região: West & Northeast
Estrutura de Capital: Senior Loan
Tipo do Ativo: Condo & Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-cost: 52%
Valor total do Financiamento: US\$ 345 mm

New York City, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Condo
Finalidade: Outros
Loan-to-value: 78%
Valor total do Financiamento: US\$ 67,5 mm

Delray Beach, FL



Região: South
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Retail & Office
Finalidade: Construção
Loan-to-value: 52%
Valor total do Financiamento: US\$ 19,9 mm



CRÉDITOS INVESTIDOS¹

Clearwater, Gainesville, Lake Placid, T. Petersburg, Starke, FL



Região: South
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Senior Living
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 79%
Valor total do Financiamento: US\$ 113 mm

Saratoga, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 72%
Valor total do Financiamento: US\$ 67,5 mm

Ithaca, Rochester, Buffalo, Newface, Lockport, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Senior Living
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 58%
Valor total do Financiamento: US\$ 51 mm

New York City, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior B-Note
Tipo do Ativo: Condo & Multifamily
Finalidade: Construção
Loan-to-value: 49%
Valor total do Financiamento: US\$ 125 mm

Orange, NJ



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 66%
Valor total do Financiamento: US\$ 38 mm

Washington, D.C.



Região: Sul
Estrutura de Capital: Mezanino
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-cost: 75%
Valor total do Financiamento: US\$ 58 mm



CRÉDITOS INVESTIDOS¹

Eaglewood, CO



Região: West
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 66%
Valor total do Financiamento: US\$ 31 mm

Phoenix, AZ



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Mezanino
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Construção
Loan-to-value: 75%
Valor total do Financiamento: US\$ 33 mm

Bossier City, Oak Grove, LA



Região: South
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Senior Living
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 74%
Valor total do Financiamento: US\$ 23 mm

Queens, NY



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 61%
Valor total do Financiamento: US\$ 138 mm

Cheshire, Milford, Danbury, Stamford, Newinton, CT



Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Senior Living
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 74%
Valor total do Financiamento: US\$ 62 mm

Bryan, TX



Região: South
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 60%
Valor total do Financiamento: US\$ 21 mm



CRÉDITOS INVESTIDOS¹

Abbotsford, Beaver Dam, Watertown, WI



Região: Midwest
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Senior Living
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 74%
Valor total do Financiamento: US\$ 20,5 mm

Brooklyn, NY

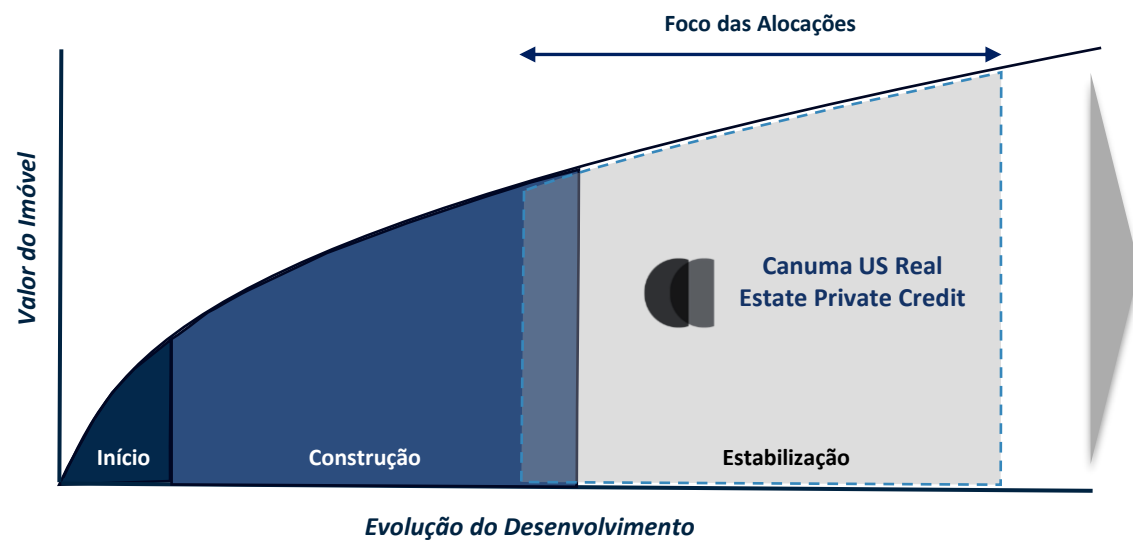


Região: Northeast
Estrutura de Capital: Senior Levered
Tipo do Ativo: Multifamily
Finalidade: Bridge-to-Agency
Loan-to-value: 67%
Valor total do Financiamento: US\$ 18,5 mm



CANUMA CAPITAL US REAL ESTATE PRIVATE CREDIT FIM IE

CICLO IMOBILIÁRIO E FOCO DAS ALOCAÇÕES



+ Risco -				
Compra do Terreno	Lançamento	Construção	Término de Obra / Renovação	Estabilização

FOCO DAS ALOCAÇÕES

- **Operações** nas fases de término de construção/obras e estabilização do imóvel, agregando + **proteção**
- Empréstimos lastreados por **garantias reais (imobiliárias)**
- Operações **Bridge-to-Agency**

Bridge-to-Agency - Por que o risco é menor?



São **empréstimos de transição e prévios ao financiamento definitivo via HUD**, a agência federal dos EUA que promove o desenvolvimento habitacional e financia imóveis Multifamily e Senior Living.

Operações passam por **análise rigorosa: do imóvel, operador** e contam com **critérios restritivos** (financeiros/operacionais) antes da liberação.

HUD: financiamento de longo prazo (>30 anos), taxas atrativas e garantia governamental.

Saída previsível: quitação do empréstimo de transição via HUD, sem depender de venda do imóvel ou refinanciamento de bancos tradicionais.



CANUMA CAPITAL US REAL ESTATE PRIVATE CREDIT FIM IE

EXPERTISE IMOBILIÁRIA, *TRACK RECORD* E REDE DE PARCEIROS NOS EUA

EXPERTISE CANUMA CAPITAL

- Time de gestão com **+20 anos de experiência no segmento imobiliário**
- O **sócio-fundador** foi CIO da Brookfield Property Group no Brasil entre 2016 e 2021, **responsável por R\$11 bilhões¹** em ativos sob gestão e **membro do comitê executivo global**
- Portfólio manager foi o **1º analista do Brasil a cobrir e recomendar US REITs** (Real Estate Investment Trusts) **para investidores brasileiros²**
- **Gestão do mais longo Fundo de estratégia em US REITs, com performance superior³ a peers globais de gestão ativa e veículos passivos que alocam no maior mercado imobiliário do mundo**

REDE DE PARCEIROS NOS EUA

- Acesso a **credores privados (*private lenders*) com +20 anos de experiência e *track-record*⁴** na originação de **+US\$ 20 bi** em operações de crédito no mercado imobiliário norte-americano com **foco nas maiores áreas metropolitanas dos EUA.**
- Incluindo um dos **TOP10 maiores originadores de Empréstimos do H.U.D.** (U.S. Department of Housing and Urban Development)⁵



Fonte: Canuma Capital. 1 - Dez/2020. Fonte: Brookfield 2020/2021 Overview Brasil 2 - Valor Investe ([link](#)). 3 - Retornos Canuma Capital USA REITs Dólar FIA ajustados ao Dólar Cupom Limpo entre 28/12/2021 e 28/11/2025. Peers: Principal (Principal Real Estate Securities A, VNQ (Vanguard Real Estate ETF), Cohen & Steers 2 (Cohen & Steers Instl Realty Shares), Cohen & Steers 1 (Cohen & Steers Real Estate Securities A), TIAA (TIAA-CREF Real Estate Sec Instl), Neuberger Berman (Neuberger Berman Real Estate I) e ALUG11. 4 - Canuma Capital + Parceiros EUA. Experiência e track-record considera o ano de fundação de cada Parceiro (Private Lender) e/ou anos de experiência dos sócios-fundadores - elaborado em 15/01/2026. 5 - HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) - Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA. TOP 10 maiores originadores conforme artigo "The Top 15 HUD Multifamily Lenders of 2024" ([link](#)). Ano-base 2024.



CANUMA RESPONDE

Como funciona a estrutura de Hedge Cambial e qual a objetivo dessa estratégia dentro do Fundo?

A estrutura de hedge cambial (swap de Dólar para uma taxa prefixada em Reais) no fundo têm o objetivo capturar o prêmio de crédito do mercado imobiliário residencial privado nos EUA, sem expor o investidor brasileiro à volatilidade da moeda norte-americana frente ao Real. O fluxo dessa estrutura funciona de forma direta:

- 1- Originação em Dólar: Operações de crédito nos EUA geram fluxos de rendimentos em Dólares (nosso alvo nas alocações fica entre 9 e 11% a.a.)
- 2- Troca (Swap): Por meio de contratos de derivativos com contrapartes, entregamos a variação cambial do período acrescida de cupom em Dólar
- 3- Recebimento em Real de uma taxa prefixada: Em contrapartida, passamos a receber uma taxa prefixada contratual em Reais.

Vale destacar que as operações de swap foram realizadas no mesmo momento das alocações do portfólio, ainda no mês de abril. E que parte do patrimônio do fundo fica investido em instrumentos mais líquidos, tanto para a gestão da liquidez e eventuais coberturas necessárias nas operações de swap, assim como para oportunidades de novas alocações, realocações dos juros recebidos e vencimentos de operações do portfólio.

Como se dá a atualização (“marcação”) do portfólio do Fundo?

A atualização do valor das posições do Fundo tem diferentes componentes:

- 1- Contratos de Swap: são atualizados diariamente. A ponta "passiva" — ou seja, aquela que o fundo entrega à contraparte — reflete a variação da taxa PTAX divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida do cupom em Dólar.
- 2- Portfólio no Exterior: a componente em Dólar das operações no exterior em crédito imobiliário dos EUA também é atualizada diariamente, mas com base na variação do Dólar Cupom Limpo divulgado pela B3.
- 3- Atualização Patrimonial: a precificação dos papéis/ativos com exposição ao crédito imobiliário no exterior ocorre mensalmente, similar ao que seria o valor patrimonial (VP) dos Fundos Imobiliários aqui do Brasil.
- 4- Recebimento de Juros: parte dos retornos das alocações no exterior são dados por meio de recebimentos de juros periódicos, geralmente em janelas trimestrais.

A primeira atualização patrimonial do portfólio no exterior ocorreu em Mai/26 e, em Jun/26, foram recebidos os primeiros cupons de juros das operações. Desde então, o fundo está alocado dentro dos objetivos da estratégia. Ressaltamos que, por motivos regulatórios (CVM) — já que o fundo possui menos de seis meses de histórico — estamos restritos quanto à apresentar dados referentes à rentabilidade. Seguimos focados no monitoramento rigoroso dos ativos e na otimização da proteção cambial ao longo do período de duração do fundo.



INFORMAÇÕES GERAIS

CANUMA CAPITAL US REAL ESTATE PRIVATE CREDIT – FIF MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

Data de Início
26/02/2026

Prazo de Duração¹
5 Anos

Tipo/Classe
Fechado/Classe Única

Público-alvo
Investidores Qualificados

Número de Cotas²
89.364.017

CNPJ do Fundo
64.322.634/0001-43

Gestor
Canuma Capital

Administrador
BTG Pactual

Taxa de Gestão
1,25% a.a. sobre PL

Taxa de Administração
0,07% a.a. sobre PL

Taxa de Performance
Não há

Ambiente de Negociação
Escritural (Cessão de Cotas)

1- Podendo ser prorrogável por até 12 (doze) meses adicionais, a exclusivo critério do Gestor.

2- Data Base: 30/05/2026

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.



GLOSSÁRIO

- **Multifamily:** Empreendimento residencial com múltiplas unidades mantidas sob uma única propriedade e destinadas à locação.
- **Condo (Condominium):** Empreendimento residencial com unidades individualizadas e pertencentes a diferentes proprietários, geralmente destinado à venda.
- **Senior Living:** Empreendimento voltado à população idosa, podendo oferecer desde moradia independente até serviços de assistência e cuidados especializados.
- **HUD Loan:** Financiamento imobiliário garantido pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (HUD), utilizado principalmente para empreendimentos *multifamily*.
- **Bridge-to-Agency:** Empréstimo temporário utilizado para aquisição, reforma ou estabilização de um imóvel até a obtenção de financiamento permanente junto a instituições como HUD, Fannie Mae ou Freddie Mac.
- **Loan-to-Value (LTV):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia. Quanto menor o LTV, maior a proteção do credor.
- **Loan-to-Cost (LTC):** Relação entre o valor do empréstimo e o custo total de um projeto imobiliário. Quanto menor o LTC, maior a participação de capital próprio (*equity*).
- **SOFR (Secured Overnight Funding Rate):** Principal taxa de referência para empréstimos em dólar com juros variáveis nos EUA, equivalente ao CDI/DI no Brasil. Os financiamentos normalmente são definidos como SOFR + spread de crédito.
- **Empréstimo Sênior:** Financiamento imobiliário com prioridade de pagamento e primeira garantia sobre o imóvel, oferecendo maior proteção ao credor em relação aos demais credores da estrutura.
- **Senior A-note e Senior B-note:** Divisão de um empréstimo sênior em diferentes parcelas (tranches). A A-Note possui prioridade de recebimento sobre a B-Note, que assume maior risco e potencial retorno.
- **Mezanino:** Financiamento intermediário na estrutura de capital, subordinado ao empréstimo sênior e com prioridade de pagamento em relação ao capital próprio (*equity*).
- **Cross-collateralised:** Estrutura em que múltiplos ativos imobiliários são utilizados como garantia conjunta de uma mesma obrigação financeira.
- **Cross-defaulted:** Cláusula contratual que permite o vencimento antecipado de uma dívida caso ocorra inadimplência em outra obrigação relacionada.
- **Senior Levered:** Estrutura em que um empréstimo sênior utiliza uma linha de crédito adicional para ampliar a capacidade de originação ou investimento em créditos imobiliários.



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 18/02/2026

[Assista a Entrevista](#)



DI Entrevista - Kiko Hirano

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Tijolo por Tijolo - Ágora

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 21/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



REIS dos FIIs – Tiago Reis

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 17/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 06/08/2025

[Assista a Entrevista](#)



Liga de FIIs - Infomoney

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 02/07/2025

[Assista a Entrevista](#)



FII Talks - Mafê Violatti

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 28/01/2025

[Assista a Entrevista](#)



Live – Melhor Investimento

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 19/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 11/12/2024

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Live 60 Minutos

Entrevista de Marcelo Vainstein
Data: 12/11/2024

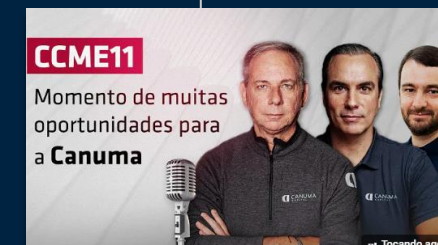
[Assista a Entrevista](#)



Conversa c/ Gestor - EQI Research

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

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil – Diogo Arantes

Entrevista de Felipe Vaz Data: 01/10/2024

[Assista a Entrevista](#)



Os Economistas - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz Data: 07/06/2024

[Assista a Entrevista](#)



Live Professor Baroni

Entrevista de Marcelo Vainstein Data: 02/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Quinta com Gestor - Kiko

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

[Assista a Entrevista](#)



FDB - Fundo do Baú

Entrevista de Felipe Vaz Data: 22/04/2024

[Assista a Entrevista](#)



Empiricus Podca\$T

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

[Assista a Entrevista](#)



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](#)

Café com FII - Podcast

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 25/10/2023

[Ouça o Podcast](#)[Assista a Entrevista](#)

Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)

INVESTIR – Live

Painel com Felipe Vaz
Data: 19/10/2023

[Assista a Entrevista](#)

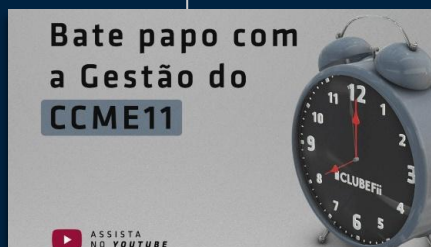
Você ComDinheiro – BM&CNews

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](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

ENTREVISTAS



Conversa de Mercado – Brain

Entrevista de Marcelo
Vainstein Data:
01/09/2023

[Assista a Entrevista](#)



Live Marcel Medeiros

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

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Entrevista

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

[Assista a Entrevista](#)



Clube FII Fórum GRI FIIs 2022

Entrevista de Felipe Vaz
Data: 27/10/2022

[Assista a Entrevista](#)



FII Fácil – Diogo Arantes

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

[Assista a Entrevista](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS



Jun/26 – [#CCME11 - FOF DA CANUMA!](#)



Jul/25 - [CCME11 - É uma boa opção de hedge fund BASE 10?](#)



Mai/25 – [CCME11 - Um dos destaques da carteira progressiva do Clube FII](#)



Abr/26 – [A tese da Canuma Capital para o crédito imobiliário nos Estados Unidos](#)



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



Mai/25 – [CCME11 vende imóvel no centro de São Paulo com lucro de 35,8%](#)



Mar/26 – [Meu novo queridinho CCME11](#)



Jul/25 – [FIIs ainda podem subir em 2025? Gestor da Canuma aponta gatilhos para novas altas](#)



Mai/25 – [Fundo imobiliário vende imóvel por R\\$ 18,5 milhões; entenda o impacto para os cotistas](#)



Mar/26 - [Como começar a investir com R\\$ 50: A Carteira de FIIs atualizada para 2026](#)



Jul/25 – [Stella Mourão FIIs: CCME11](#)



Mai/25 - [#ccme11 - Estudo completo sobre a carteira de ativos](#)



Fev/26 – [#ccme11 - Equilíbrio entre geração de renda e valor](#)



Jun/25 - [#ccme11 - Hedge Fund completo e rodando perfeitamente](#)



Jan/25 - [B3 acrescenta seis fundos imobiliários do IFIX, o principal índice de FIIs do Brasil](#)



Jan/26 – [CCME11 - UMA ÓTIMA OPÇÃO PARA HEDGE FUND](#)



Jun/25 – [Qual é o melhor FII base 10 para diversificar uma carteira?](#)



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



Set/25 – [CCME11 - Conhecendo o Imóvel do fundo.](#)



Jun/25 - [CCME11 – Analisando o fundo pela primeira vez](#)



Dez/24 - [Fundos imobiliários: atolados no rali de fim de ano](#)



COMUNICAÇÃO – CANUMA CAPITAL NA MÍDIA

MENÇÕES E MATÉRIAS

InfoMoney

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



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



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

EU
QUERO
INVESTIR

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



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



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



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



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



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



Jul/24 – 4ª Emissão FII CCME11 - B3



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



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



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

EU
QUERO
INVESTIR

Mar/24 – FIIs Multiestratégia ampliam as possibilidades dos FIIs

NEOFEE

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

fiis.com.br

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

CLUBE FII

Mar/24 – HGBS11 e CCME11 Compraram Shopping Jardim Sul



Out/22 – IPO FII CCME11 - B3



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

fiis.com.br

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



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