

www.pwc.com.br

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 43.010.844/0001-26)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

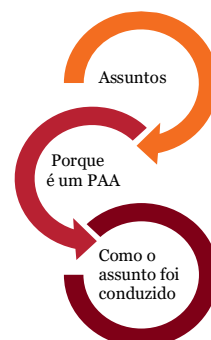
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1, 3.3.2, 5.2.a e 5.2.b)

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e certificados de recebíveis imobiliários.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor de negociação de cotas em bolsa, enquanto os certificados de recebíveis imobiliários envolvem técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

A mensuração do valor dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos relevantes. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, realizamos seleção amostral e obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada, analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.4 e 7)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, realizamos seleção amostral e obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A



Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as



Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2024

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Revised by
Signed by: MARCOS PAULO PUTINI 1760035807
CPF: 1160035807
Signed Role: Partner
Signing Time: 29 February 2024 13:01:01 BRT
ICP-Brasil: OX1 Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Model: AC SERASA RFB v5

ICP-Brasil
Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	81.934	13,88%	133.563	53,15%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	285.686	48,41%	66.215	26,35%
Ações de companhias abertas	5.2 (d)	29.061	4,92%	10.918	4,34%
Juros sobre capital próprio		196	0,03%	-	0,00%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	92.335	15,64%	44.118	17,56%
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2 (c)	10.020	1,70%	-	0,00%
Aluguéis a receber	6	71	0,01%	-	0,00%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		189	0,03%	-	0,00%
Adiantamentos		-	0,00%	424	0,17%
Outros créditos		36	0,01%	3	0,00%
		499.528	84,64%	255.241	101,57%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		111.232	18,85%	-	0,00%
Obras em andamento		675	0,11%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		30.397	5,15%	-	0,00%
	7	142.304	24,11%	-	0,00%
Total do ativo		641.832	108,75%	255.241	101,57%
Passivo					
	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	4.925	0,83%	3.051	1,21%
Impostos e contribuições a recolher	15	288	0,05%	9	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.1	1.420	0,24%	878	0,35%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	45.000	7,62%	-	0,35%
		51.633	8,75%	3.938	1,57%
Total do passivo		51.633	8,75%	3.938	1,57%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	556.523	94,29%	252.140	100,33%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(1.282)	-0,22%	(629)	-0,25%
Lucros (prejuízos) acumulados		34.958	5,92%	(208)	-0,08%
Total do patrimônio líquido		590.199	100,00%	251.303	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		641.832	108,75%	255.241	101,57%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 43.010.844/0001-26****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 13 de abril de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023	Período de 13/04/2022 a 31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	6.468	-
Receitas de multas rescisórias		84	-
Outras receitas		37	-
Receitas de garantia de rentabilidade	9	1.433	-
		8.022	-
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	30.397	-
		30.397	-
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(1.034)	-
Despesas de comissões	14	(2)	-
		(1.036)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		37.383	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs		(837)	(463)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	17.130	4.739
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	5	1
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	150	71
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	6.353	1.564
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	2.444	1.795
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	2.951	(209)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (c)	839	1.151
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (d)	2.322	696
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	5.2 (d)	707	(820)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		29	-
Receitas com juros sobre capital próprio de ações de companhias fechadas		196	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		32.289	8.525
Outros ativos financeiros			
Receitas de aplicações em operações compromissadas		16.448	6.644
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(3.675)	(1.486)
		12.773	5.158
Despesas operacionais			
Taxa de administração	8 e 14	(5.154)	(1.582)
Taxa de performance	8 e 14	(730)	(559)
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	(625)	(78)
		(6.509)	(2.219)
Lucro líquido do exercício/período		75.936	11.464
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	5.472.579	2.495.084
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		13,88	4,59
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		107,85	100,72

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 13 de abril de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 13 de abril de 2022	12.2	252.140	-	-	252.140
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(629)	-	(629)
Lucro líquido do período		-	-	11.464	11.464
Rendimentos apropriados	11	-	-	(11.672)	(11.672)
Em 31 de dezembro de 2022		252.140	(629)	(208)	251.303
Cotas integralizadas	12.2	304.383			304.383
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(653)	-	(653)
Lucro líquido do exercício		-	-	75.936	75.936
Rendimentos apropriados	11	-	-	(40.770)	(40.770)
Em 31 de dezembro de 2023		556.523	(1.282)	34.958	590.199

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 13 de abril de 2022 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023	Período de 13/04/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	9	6.397	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias	14	84	-
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade	9	1.244	-
Pagamento de taxa de performance	14	(559)	-
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento	14	(1.034)	-
Pagamento de despesas de comissões	14	(2)	-
Pagamento de taxa de administração	14	(4.788)	(1.289)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	14	(68)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	14	(517)	(53)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(3.698)	(1.488)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.941)	(2.830)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de operações compromissadas		16.448	6.644
Aquisição de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (c)	-	(40.000)
Venda de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (c)	(10.000)	40.000
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (c)	839	1.151
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (c)	(20)	-
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (d)	(58.462)	(18.535)
Vendas de ações de companhias abertas	5.2 (d)	43.348	7.493
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	6.353	1.564
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	76.480	18.723
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	(119.302)	(61.255)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(226.184)	(67.996)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	656	250
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	6.679	2.378
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	16.663	3.964
Receita de dividendos de ações de companhias fechadas		29	-
IRRF sobre ganho de capital		(561)	(455)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda		419	(424)
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	7	(66.232)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7	(675)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(313.522)	(106.498)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	304.383	252.140
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.4	(653)	(629)
Rendimentos distribuídos	11	(38.896)	(8.620)
Caixa líquido das atividades de financiamento		264.834	242.891
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(51.629)	133.563
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		133.563	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		81.934	133.563

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 14 de março de 2022, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo iniciado suas operações em 13 de abril de 2022.

O objeto do Fundo é aplicar recursos em todos e quaisquer ativos admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Ativos Imobiliários"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM nº 472: I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FI"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FI; IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VI. cotas de outros FI; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; X. letras imobiliárias garantidas; e XI. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472;

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

CCME11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	99,60
Fevereiro	99,60
Março	99,58
Abril	101,00
Mai	109,00
Junho	126,13
Julho	101,72
Agosto	108,86
Setembro	108,50
Outubro	107,62
Novembro	108,19
Dezembro	108,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de fevereiro de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros
a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de Fundos imobiliários

- a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.
- b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.3 Letras de crédito imobiliário

As Letras de Crédito Imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo das letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Ações de companhias Abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

31/12/2023	31/12/2022
81.934	133.563
81.934	133.563

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN") com vencimento em 02/01/2024 (2022 - 02/01/2023).

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	92.335	44.118
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	285.686	66.215
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs	10.020	-
(d) Ações de companhias abertas	29.061	10.918
	417.102	121.251

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2023					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Asa Retrofits I Fundo de Investimento Imobiliário - FII (*)	Não	Híbrido	12,50%	300	10.136	3.041
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Não	Titulos e Val. Mob.	0,17%	98.108	104	10.238
Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	Titulos e Val. Mob.	1,84%	136.000	103	13.981
Kinea Oportunidades Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	Bolsa	1,52%	146.556	108	15.828
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário - FII (*)	Não	Titulos e Val. Mob.	1,39%	139.200	100	13.885
Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - FII	Não	Híbrido	0,86%	118.000	122	14.396
TRX Real State Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	Híbrido	1,41%	187.618	112	20.966
						92.335

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Não	Títulos e Val. Mob.	0,40%	226.385	98,69	22.342
TRX Real State Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	Híbrido	1,37%	121.897	105,15	12.817
Kinea Índices de Preço FII	Não	Títulos e Val. Mob.	0,08%	62.076	91,95	5.708
Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Lajes Corporativas	0,84%	35.288	67,01	2.365
Kilima Fundo de Invest em Cotas de Fundos Imob Suno 30	Não	Títulos e Val. Mob.	0,25%	109.392	8,10	886
						44.118

Movimentação do exercício

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	61.255
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(18.723)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.795
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(209)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	44.118
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	119.302
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(76.480)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	2.444
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	2.951
Saldo em 31 de dezembro de 2023	92.335

Rendimentos de cotas de fundo imobiliário a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundo imobiliário	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.564
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(1.564)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	6.353
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	(6.353)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRI's)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, Vert Companhia Securitizadora e Opea Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Opea Securitizadora S.A.	23L1279637	(6)	N/A	Classe Única / Série nº 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA + 9.5%	50.000	50.306	50.584
True Securitizadora S.A.	23J2268206	(8)	N/A	Classe Única / Série nº 256	19/12/23	21/12/2028	CDIE + 2.5%	42.600	42.139	42.140
True Securitizadora S.A.	23F2354249	(4)	N/A	Série 1	23/06/23	27/06/2033	IPCA + 8%	27.500	27.040	26.981
True Securitizadora S.A.	23F2356518	(4)	N/A	Série 1	23/06/23	27/06/2033	CDIE + 2.4%	27.500	27.544	27.544
True Securitizadora S.A.	23F2356527	(4)	N/A	Série 1	23/06/23	27/06/2033	CDIE + 2.4%	27.250	27.293	27.293
True Securitizadora S.A.	23F2356215	(4)	N/A	Série 1	23/06/23	27/06/2033	IPCA + 8%	27.500	27.040	26.981
Virgo Companhia De Securitizacao	22G0230322	(7)	N/A	Série 2	18/07/22	18/07/2029	CDIE + 2.6%	20.000	16.014	16.014
Canal Companhia de Securitização	23J1382317	(8)	N/A	Classe Sênior / Série nº 1	10/10/23	22/10/2027	CDIE + 4.5%	19.750	19.798	19.798
Virgo Companhia De Securitizacao	22G0184445	(7)	N/A	Série 1	08/07/22	18/07/2029	CDIE + 2.6%	20.000	16.014	16.014
Opea Securitizadora S.A.	21L0668295	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 453	03/12/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	7.304	7.764	7.784
Opea Securitizadora S.A.	21L0666609	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 400	03/12/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	6.651	7.069	7.088
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	(6)	N/A	Série Única	21/12/22	18/12/2029	CDIE + 3.25%	9.750	9.789	9.789
Opea Securitizadora S.A.	21L0668716	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 454	03/12/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	4.236	4.503	4.515
Opea Securitizadora S.A.	21L0694148	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 455	03/12/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	2.966	3.153	3.161
								293.007	285.466	285.686

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Virgo Companhia De Securitizacao	22G0230322	(7)	N/A	Série 2	07/08/22	18/07/2029	CDIE + 2.6%	20	18.913	18.913
Virgo Companhia De Securitizacao	22G0184445	(7)	N/A	Série 1	07/08/22	18/07/2029	CDIE + 2.6%	19.738	18.665	18.665
Opea Securitizadora S.A.	21L0668295	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 453	12/03/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	7.304	7.787	7.812
Opea Securitizadora S.A.	21L0666609	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 400	12/03/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	6.651	7.091	7.114
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	(6)	N/A	Série Única	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 5%	6	6.008	6.008
Opea Securitizadora S.A.	21L0668716	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 454	12/03/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	4.236	4.516	4.531
Opea Securitizadora S.A.	21L0694148	(4)	N/A	Classe Única / Série nº 455	12/03/21	19/04/2027	CDIE + 1.7%	2.966	3.162	3.172
								67	66.142	66.215

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Opea Securitizadora S.A. (www.opecapital.com), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), Canal Companhia de Securitização (www.canalsecuritizadora.com.br) e Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023	31/12/2022
Virgo Companhia De Securitizacao	(7)	Terral	(a) (b) (k) (h)	16.014	18.913
Virgo Companhia De Securitizacao	(7)	Terral	(a) (b) (k) (h)	16.014	18.665
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.784	7.812
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.088	7.114
Vert Companhia Securitizadora	(6)	Emergent	(a) (b) (e) (g)	9.789	6.008
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	4.515	4.531
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	3.161	3.172
Opea Securitizadora S.A.	(6)	FGR	(a) (e) (g) (h)	50.584	-
True Securitizadora S.A.	(8)	A.Yoshii	(a) (b)	42.140	-
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	26.981	-
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	27.544	-
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	27.293	-
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	26.981	-
Canal Companhia de Securitização	(8)	Vectra	(a) (b) (e) (g)	19.798	-
				285.686	66.215

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Legendas

Lastro	Regime de Garantias	
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(3) - CCB	(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez
(6) - Debenture	(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança

Movimentação do exercício/período

A movimentação ocorrida na conta de CRI's está descrita a seguir:

Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	4.739
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	67.996
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(250)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(3.964)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.378)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	71
Saldo em 31 de dezembro de 2022	66.215
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	226.184
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(656)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	150
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	17.130
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(16.663)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.679)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	285.686

(c) Letras de crédito imobiliários (LCIs)

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Banco ABC do Brasil S.A.	23K01986405	21/11/23	21/03/2024	91.7% CDIE	10.000,00	10.020	10.020
					10.000	10.020	10.020

Movimentação do exercício/período

A movimentação ocorrida na conta de LCI's está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	40.000
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(40.000)
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	1.151
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(1.151)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	10.000
Rendimentos de letras de crédito imobiliários (LCIs)	839
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	20
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(839)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.020

(d) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3.

31/12/2023						
Empresa	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% das ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	Shopping center	460.300	0,08%	26,55	12.221
Iguatemi AS Unit	Não	Shopping center	343.700	0,05%	24,38	8.379
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	Shopping center	297.700	0,11%	28,42	8.461
						29.061

31/12/2022						
Empresa	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% das ações detidas	Valor da ação	Total
Aliansce Sonae Shopping Centers	Não	Shopping center	357.800	2,39%	17,01	6.086
Iguatemi S.A.	Não	Shopping center	262.200	1,89%	18,5	4.832
						10.918

Movimentação do exercício/período

Aquisição de ações de companhias abertas	18.535
Vendas de ações de companhias abertas	(7.493)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	696
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(820)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.918
Aquisição de ações de companhias abertas	58.462
Vendas de ações de companhias abertas	(43.348)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	2.322
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	707
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.061

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.	Contas a receber		
6.1	Aluguéis a receber		

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2023
A vencer	71
	71

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7.	Propriedades para investimento		
7.1	Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2023	Valor justo 31/12/2022

(1) Corresponde a 100% do imóvel Kaza Co- Living , localizado na Rua Casa do Ator, 99, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, e está construído sobre um terreno de 2.128,94 m² objeto da matrícula nº 196.596 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, possuindo área privativa total de 29,38 m².	125.433	-
(2) Corresponde a 100% do imóvel Hotel Selina , localizado na Avenida Vieira de Carvalho, num 83 a 95 e 99, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, e está construído sobre um terreno de 487,40 m² objeto da matrícula nº 21.294 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, possuindo área construída total de 5.474,00 m².	16.196	-
	141.629	-

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	66.232
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	675
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	30.397
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 10)	45.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	142.304

Atraves de Fato Relevante divulgado em 22 de fevereiro de 2023 foi divulgada a celebração pelo Fundo de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda dos imóveis:

a) O Imóvel Kasa: é composto por um prédio de 22 pavimentos com: 243 unidades autônomas "apartamentos", 01 unidade autônoma garagem, 03 subsolos e garagem exclusiva. O imóvel é destinado a locações residenciais de média e longa duração ("Kasa").

b) O Imóvel Selina: O imóvel encontra-se locado, atualmente, para a Selina Operation Hospedagem Eireli, inscrita no CNPJ sob n.º 31.939.942/0001-63, através de contrato de locação, firmado em 25 de outubro de 2018, com vigência de 20 anos ("Selina").

A Aquisição foi precificada pelo montante total de R\$ 106.975. ("Preço de Aquisição"), a serem desembolsados da seguinte forma:

a) O montante de R\$ 13.000 em 22 de fevereiro de 2023 ("Sinal");

b) R\$ 48.975, após superadas as condições precedentes ("Segunda Parcela");

c) O montante de R\$ 45.000 em até 12 meses da data do pagamento da Segunda Parcela ("Saldo Residual").

Empreendimento	Metodologia	31/12/2023			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Kaza Co-Living	(a)	19,80%	10 anos	N/A	N/A
Hotel Selina	(b)	0,00%	10 anos	10,25%	10,00%

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brazil, e aprovado pela administração em janeiro de 2024. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(a) Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

(b) Utilizado o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise

A BINSWANGER Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Taxa de administração e performance		31/12/2023	31/12/2022
(a) Taxa de administração		5.154	1.582
(b) Taxa de performance		730	559
		5.884	2.141

Pela administração, gestão, controladoria e custódia do FUNDO, será devida uma remuneração variável equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) o percentual fixo de 1,25% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); (b) o percentual variável de até 0,15% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do FUNDO perante a CVM; e (c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,02% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Gestor fará jus a uma remuneração equivalente à parcela da Taxa de Administração prevista no item "(a)" do caput, bem como à totalidade da Taxa de Performance devida pelo Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada de acordo com fórmula descrita no regulamento.

9	Receita de aluguéis		
		31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguéis		6.468	-
		6.468	-

As unidades de locações dos imóveis são imóveis comerciais, multi ou mono usuários, com foco em inquilinos que atuam no segmento do varejo essencial. Os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 43.010.844/0001-26

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10.	Obrigações por aquisição de imóveis	31/12/2023	31/12/2022
		45.000	

Refere-se a obrigação por aquisição dos imóveis Kaza Co-Living e Hotel Selina no valor total de R\$ 45.000 que será pago em até 12 meses da data do pagamento da Segunda Parcela do contrato, conforme instrumento particular de compra e venda dos imóveis.

Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre pode, a critério da Administradora, conforme indicado pela Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 11º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95%, que não tenha sido distribuído pode, a critério da Gestora em comum acordo com a Administradora: (i) ser distribuído aos cotistas no 11º dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos de Liquidez ou Ativos Imobiliários; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício/período	75.936	11.464
Inadimplência com rendas	134	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(467)	(775)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(150)	(71)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(2.951)	209
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(30.397)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(707)	820
Receitas com juros sobre capital próprio de ações de companhias fechadas	(196)	-
Outras obrigações	1	25
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	41.203	11.672
Retenção de rendimentos	(433)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(433)	-
Rendimentos declarados	40.770	11.672
Rendimentos a distribuir	(4.925)	(3.051)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	3.051	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	38.896	8.621
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	7,11	3,46
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,95%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(433)	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
5.472.579	556.523	2.495.084	252.140
5.472.579	556.523	2.495.084	252.140
	101,69		101,05

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2. Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, após recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000 ("Capital Autorizado"). Por proposta da Administradora, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 252.140, com valor unitário de R\$ 101,05, totalizando 2.495.084 cotas totalmente subscritas e integralizadas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 53.311 com valor unitário de R\$ 104,79, totalizando 508.746 cotas subscritas e integralizadas.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 251.072 com valor unitário de R\$ 101,70, totalizando 2.468.749 cotas subscritas e integralizadas.

12.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 13 de abril de 2022 a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2023	31/12/2022
1.282	629
1.282	629

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$653 (2022 - R\$629), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplência e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 13 de abril de 2022 a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio líquido inicial	75.936	11.464
	251.303	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	304.383	252.140
Gastos com colocação de cotas	(653)	(629)
	303.730	251.511
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	13,68%	4,56%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

Despesas administrativas do empreendimento
Despesas de comissões
Taxa de administração
Taxa de performance
Despesas/(receitas) operacionais

31/12/2023		31/12/2022	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.034	0,26%	-	0,00%
2	0,00%	-	0,00%
5.154	1,30%	1.582	0,95%
730	0,18%	559	0,34%
625	0,16%	78	0,05%
7.545	1,90%	2.219	1,34%
	395,728		165,987

Patrimônio líquido médio do período

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 43.010.844/0001-26
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

15.	Tributação
-----	------------

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 8 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		31/12/2023			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Operações compromissadas	-	81.934	-	81.934
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	285.686	-	285.686
	Letras de crédito imobiliários - LCIs	-	10.020	-	10.020
	Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	92.335	-	-	92.335
	Ações de companhias abertas	29.061	-	-	29.061
	Propriedades pra investimento	-	-	142.304	142.304
Total do ativo		121.396	377.640	142.304	641.340

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs, Letras de Crédito Imobiliário - LCIs, ações de companhias abertas e propriedades pra investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente., e 7 (Propriedades para investimento, respectivamente.

		31/12/2022			
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Operações compromissadas	-	133.563	-	133.563
	Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	66.215	-	66.215
	Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs	44.118	-	-	44.118
	Ações de companhias abertas	10.918	-	-	10.918
Total do ativo		55.036	199.778	-	254.814

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs e ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

20. Outras informações

20.1	O saldo de provisões e contas a pagar está composto conforme segue:	31/12/2023	31/12/2022
	Taxa de performance	730	559
	Taxa de administração	61	293
	Taxa de gestão	588	-
	Outros	41	26
	Total	1.420	878
20.2	Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
20.3	Em Procedimento de Consulta Formal iniciado em 3 de outubro de 2023 foi aprovada, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, a realização de transações em que se caracteriza situação de potencial conflito de interesses envolvendo a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, dos ativos descritos nos itens (i) e (ii) abaixo, observados os critérios de elegibilidade indicados abaixo, nos termos do item 2.3.2 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 01 de março de 2021: (i) (a) cotas de fundos de investimento imobiliários ("FI") administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472 seguindo os critérios de exigibilidades descritos no Regulamento do Fundo., e; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo gestor do Fundo, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (ii) certificados de recebíveis imobiliário originados por sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestor, ou ainda, que tenham o Gestor, o Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes na aquisição do CRI, ou como cedentes ou devedores dos créditos imobiliários que lastreiam tais CRI, situações essas que caracterizam conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, seguindo os critérios de exigibilidades descritos no Regulamento do Fundo.		
20.4	Em Procedimento de Consulta Formal iniciado em 19 de dezembro de 2023 foi aprovada, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, a alteração do §4º do Artigo 25 do Regulamento do Fundo, de modo a autorizar (i) o pagamento parcelado da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre, a partir do fechamento do dia 4 de janeiro de 2024.		
20.5	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.		
20.6	Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.		
21.	Eventos subsequentes		
21.1	Em 01 de fevereiro de 2024, o Fundo celebrou o Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças referente a fração ideal de 10% do Shopping Jardim Sul. O Shopping é dominante em um dos principais bairros do município de São Paulo e o montante total da operação é de R\$ 57.306		
21.2	Em 19 de fevereiro de 2024, nos termos do Ato do Administrador, foi aprovado o desdobramento das Cotas, segundo a razão de 01:10 e se realizou no fechamento dos mercados de 22 de fevereiro de 2024 de forma que, as cotas passaram a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 23 de fevereiro de 2024 e as cotas decorrentes do desdobramento foram creditadas ais respectivos titulares até o dia 27 de fevereiro de 2024. Com o desdobramento de cotas, o Fundo passou a possuir 54.725.790 cotas no total.		

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

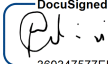
Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

Certificate Of Completion

Envelope Id: 358625BEAF174042B379542796A03A35		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF VF CANUMA CAPITAL FII_Dezembro23.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 18	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 134.238.160.120
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
29 February 2024 19:00	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
29 February 2024 20:07	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.160.130	Sent: 29 February 2024 19:36 Viewed: 29 February 2024 20:06 Signed: 29 February 2024 20:07
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 29 February 2024 20:07 Viewed: 29 February 2024 20:07 Signed: 29 February 2024 20:07
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	29 February 2024 19:36
Certified Delivered	Security Checked	29 February 2024 20:06
Signing Complete	Security Checked	29 February 2024 20:07
Completed	Security Checked	29 February 2024 20:07

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------