

www.pwc.com.br

***Canuma Capital
Multiestratégia Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada***

***(CNPJ nº 43.010.844/0001-26)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

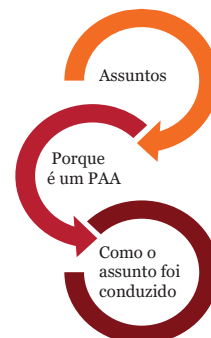
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 Responsabilidade Limitada
(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 certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2(b)) O Fundo apresenta seus investimentos concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e o do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas explicativas 3.3.2 e 5.2(a)) O Fundo também apresenta seus investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas ou não em bolsa. A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em manual de marcação a mercado, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa e/ou o valor das cotas disponibilizado pelo administrador do fundo investido, para fundos com as cotas não negociadas em bolsa.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa e/ou com os valores das cotas de disponibilizadas pelo administrador do fundo investido, conforme aplicável, na data-base das demonstrações financeiras. Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos



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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.4 e 7) O Fundo também apresenta seus investimentos em propriedades para investimento. 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. 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.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, 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. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.	



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

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 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 às 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 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 manter em continuidade operacional.



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

- 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 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, 21 de março de 2025

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

Decoded/signed by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed by FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 273814666
CPF: 273814666
Signer Role: Sócio
Signed Time: 21 de março de 2025 | 11:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretariado da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB 15
ICP-Brasil

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.010.844/0001-26

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	42.990	6,30%	81.934	13,88%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (b)	302.859	44,40%	285.686	48,41%
Ações de companhias abertas	5.2 (d)	24.799	3,64%	29.061	4,92%
Juros sobre capital próprio		255	0,04%	196	0,03%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	179.088	26,25%	92.335	15,64%
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2 (c)	-	0,00%	10.020	1,70%
Contas a receber					0,00%
Aluguéis a receber	6	137	0,02%	71	0,01%
Valores a receber - garantia de rentabilidade		209	0,03%	189	0,03%
Adiantamentos para aquisição de Imóveis		6	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		-	0,00%	36	0,01%
		<u>550.343</u>	<u>80,68%</u>	<u>499.528</u>	<u>84,64%</u>
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		117.495	17,22%	111.232	18,85%
Obras em andamento		1.246	0,18%	675	0,11%
Ajuste de avaliação ao valor justo		23.300	3,42%	30.397	5,15%
	7	<u>142.041</u>	<u>20,82%</u>	<u>142.304</u>	<u>24,11%</u>
Total do ativo		<u>692.384</u>	<u>101,50%</u>	<u>641.832</u>	<u>108,75%</u>
Passivo					
	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	5.424	0,80%	4.925	0,83%
Impostos e contribuições a recolher	15	4	0,00%	288	0,05%
Provisões e contas a pagar	20.1	4.831	0,71%	1.420	0,24%
Obrigações por aquisição de imóveis	10	-	0,00%	45.000	7,62%
		<u>10.259</u>	<u>1,50%</u>	<u>51.633</u>	<u>8,75%</u>
Total do passivo		<u>10.259</u>	<u>1,50%</u>	<u>51.633</u>	<u>8,75%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	702.399	102,97%	556.523	94,29%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(7.386)	-1,08%	(1.282)	-0,22%
Lucros (prejuízos) acumulados		(12.888)	-1,89%	34.958	5,92%
Total do patrimônio líquido		<u>682.125</u>	<u>100,00%</u>	<u>590.199</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>692.384</u>	<u>101,50%</u>	<u>641.832</u>	<u>108,75%</u>

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

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas / (despesas) de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	10.484	6.468
Receitas de garantia de rentabilidade		1.917	1.433
Receitas de multas rescisórias		156	84
Outras receitas		44	37
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(7.097)	30.397
		5.504	38.419
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	14	(2.356)	(1.034)
Despesas de comissões	14	-	(2)
		(2.356)	(1.036)
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.148	37.383
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs		(463)	(837)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	39.480	17.130
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	611	5
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(7.859)	150
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	13.957	6.353
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	2.200	2.444
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	(20.369)	2.951
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (c)	220	839
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (d)	-	2.322
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	5.2 (d)	(9.277)	707
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		939	29
Receitas com juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas		247	196
CRI - Despesas de operações compromissadas		(101)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		19.585	32.289
Outros ativos financeiros			
Receitas de aplicações em operações compromissadas		6.011	16.448
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.373)	(3.675)
		4.638	12.773
Despesas operacionais			
Taxa de administração	8 e 14	(8.724)	(5.154)
Taxa de performance	8 e 14	(4.103)	(730)
Outras receitas/(despesas) operacionais	14	(533)	(625)
		(13.360)	(6.509)
Lucro líquido do exercício		14.011	75.936
Quantidade de cotas integralizadas		67.797.053	5.472.579
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,21	13,88
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,06	107,85

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

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
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 declarados	11	-	-	(40.770)	(40.770)
Em 31 de dezembro de 2023		556.523	(1.282)	34.958	590.199
Cotas integralizadas	12.2	145.876	-	-	145.876
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(6.104)	-	(6.104)
Lucro líquido do exercício		-	-	14.011	14.011
Rendimentos declarados	11	-	-	(61.857)	(61.857)
Em 31 de dezembro de 2024		702.399	(7.386)	(12.888)	682.125

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

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de operações compromissadas		6.011	16.448
Recebimento de receitas de aluguéis		10.418	6.397
Recebimento de receitas de multas rescisórias		156	84
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade		1.897	1.244
Pagamento de despesas de consultoria		(215)	
Pagamento de taxa de performance		(730)	(559)
Pagamento de despesas de condomínio		(84)	
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(2.356)	(1.034)
Pagamento de despesas de comissões		-	(2)
Pagamento de taxa de administração		(8.670)	(4.788)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(68)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(162)	(517)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.345)	(3.698)
Caixa líquido das atividades operacionais		4.880	13.507
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (b)	30.116	-
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	5.2 (b)	(30.217)	-
Venda de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (c)	10.000	(10.000)
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (c)	240	839
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliário - LCIs	5.2 (c)	-	(20)
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (d)	(5.015)	(58.462)
Vendas de ações de companhias abertas	5.2 (d)	-	43.348
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	13.957	6.353
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	73.593	76.480
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2 (a)	(178.515)	(119.302)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	(72.573)	(226.184)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	30.477	656
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	17.829	6.679
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (b)	39.326	16.663
Receita de dividendos de ações de companhias abertas		939	29
Receitas com juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas		188	-
IRRF sobre ganho de capital		-	(561)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda		(749)	419
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	7	(6.263)	(66.232)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	10	(45.000)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7	(571)	(675)
Caixa líquido das atividades de investimento		(122.238)	(329.970)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	145.876	304.383
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.4	(6.104)	(653)
Rendimentos distribuídos	11	(61.358)	(38.896)
Caixa líquido das atividades de financiamento		78.414	264.834
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(38.944)	(51.629)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		81.934	133.563
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		42.990	81.934

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

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("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, 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"): 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 ("FII"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 FII; 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 FII 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.

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 2024:

CCME11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro (*)	108,20
Fevereiro	10,88
Março	11,09
Abril	11,70
Mai	12,40
Junho	11,95
Julho	10,13
Agosto	10,27
Setembro	9,63
Outubro	9,22
Novembro	8,57
Dezembro	8,86

(*) 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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2025.

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.

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, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. 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.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, 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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

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.

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.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

31/12/2024	31/12/2023
42.990	81.934
42.990	81.934

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2025 (2023 - 02/01/2024), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs
(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(c) Letras de crédito imobiliário - LCIs
(d) Ações de companhias abertas

31/12/2024	31/12/2023
179.088	92.335
302.859	285.686
-	10.020
24.799	29.061
506.746	417.102

(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:

31/12/2024

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
DAYCOVAL RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII (*) (a)	Não	Híbrido	12,47%	367	9.555	3.507
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS (*)	Não	Renda	0,04%	2.868	73	210
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Renda	0,23%	98.669	94	9.261
CANUMA CAPITAL RENDA VAREJO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Sim	Híbrido	100,00%	617.500	101	62.151
GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	0,38%	83.180	43	3.616
ITAÚ TOTAL RETURN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	0,75%	47.157	72	3.402
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Não	Híbrido	0,26%	53.769	57	3.066
KINEA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Renda	0,86%	169.912	84	14.225
KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Títulos e Val. Mob.	1,50%	144.338	84	12.052
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,50%	85.057	80	6.839
MAUA CAPITAL REAL ESTATE FII (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	1,16%	1.293.737	8	10.078
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES (*)	Não	Renda	0,23%	63.017	77	4.824
RBR PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	2,06%	606.879	8	4.630
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imobiliário Estruturado (*)	Não	Títulos e Val. Mob.	0,72%	92.335	89	8.178
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	Híbrido	0,43%	101.352	88	8.948
RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	Renda	0,03%	1.249	77	96
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Renda	0,69%	137.584	103	14.163
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	Híbrido	0,11%	35.845	94	3.373
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	Não	Renda	0,12%	66.235	98	6.469
						179.088

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2023							
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total	
DAYCOVAL RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII (*) (a)	Não	Híbrido	12,50%	300	10.136	3.041	
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	Não	Títulos e Val. Mob.	0,17%	98.108	104	10.238	
KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	Títulos 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	Títulos 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	

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	44.118
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	119.302
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(76.480)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	2.444
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	2.951
Saldo em 31 de dezembro de 2023	92.335
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	178.515
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(73.593)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	2.200
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(20.369)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	179.088

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 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	6.353
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(6.353)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	13.957
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	(13.957)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(b) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, 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:

31/12/2024										
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.	21L0668609	(4)	N/A	1 / 400	03/12/21	19/04/2027	100,00% DI+1,700000%	6.651	7.060	7.074
Opea Securitizadora S.A.	21L0668295	(4)	N/A	1 / 453	03/12/21	19/04/2027	100,00% DI+1,700000%	7.304	7.754	7.817
Opea Securitizadora S.A.	21L0668716	(4)	N/A	1 / 454	03/12/21	19/04/2027	100,00% DI+1,700000%	4.236	4.497	4.505
Opea Securitizadora S.A.	21L0694148	(4)	N/A	1 / 455	03/12/21	19/04/2027	100,00% DI+1,700000%	2.966	3.149	3.154
Vert Companhia ecurtizadora	22L1357824	(6)	N/A	90 / 1	22/12/22	19/12/2029	100,00% DI+3,250000%	9.750	8.163	8.245
True Securitizadora S.A.	23F2356215	(4)	N/A	174 / 1	23/06/23	27/06/2033	IPCA+8,000000%	27.500	26.505	24.203
True Securitizadora S.A.	23F2356527	(4)	N/A	198 / 1	23/06/23	27/06/2033	100,00% DI+2,400000%	27.250	27.295	27.295
True Securitizadora S.A.	23F2356518	(4)	N/A	197 / 1	23/06/23	27/06/2033	100,00% DI+2,400000%	27.500	27.545	27.545
True Securitizadora S.A.	23F2354249	(4)	N/A	196 / 1	23/06/23	27/06/2033	IPCA+8,000000%	27.500	26.505	24.203
Canal Companhia de Securitizacao	23J1382317	(8)	N/A	60 / 1	10/10/23	22/10/2027	100,00% DI+4,500000%	19.750	19.800	19.800
Opea Securitizadora S.A.	23L1279637	(6)	N/A	200 / 1	13/12/23	15/12/2033	IPCA+9,500000%	50.000	46.561	43.948
True Securitizadora S.A.	23J2268206	(8)	N/A	256 / 1	19/12/23	21/12/2028	100,00% DI+2,500000%	42.600	33.813	33.896
Habitasec Securitizadora S.A.	24E1394847	(9)	N/A	52 / 1	09/05/24	26/05/2028	100,00% DI+3,750000%	30.000	30.036	30.004
Opea Securitizadora S.A.	24C1980162	(10)	N/A	264 / 2	21/03/24	27/03/2028	IPCA+10,000000%	15.000	14.193	13.562
Habitasec Securitizadora S.A.	24J4849357	(10)	N/A	71 / 1	23/10/24	25/10/2028	100,00% DI+5,000000%	4.200	4.208	4.208
Virgo Companhia de Securitizacao	24K2342769	(10)	N/A	223 / 1	26/11/24	23/11/2029	100,00% DI+2,500000%	23.360	23.412	23.400
								325.567	310.496	302.859

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

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), True Securitizadora (https://truesecuritizadora.com.br/), Habitasec Securitizadora (https://habitasec.com.br/) e Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com).

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma
Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2024
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.074
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.817
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	4.505
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	3.154
Vert Companhia ecuritizadora	(6)	Emergent Cold	(a) (b) (e) (g) (h)	8.245
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	24.203
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	27.295
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	27.545
True Securitizadora S.A.	(4)	HGBS	(a) (e) (g) (k)	24.203
Canal Companhia de Securitizacao	(8)	Vectra	(a) (b) (e) (g) (h)	19.800
Opea Securitizadora S.A.	(6)	FGR	(a) (e) (g) (h) (k)	43.948
True Securitizadora S.A.	(8)	A. Yoshii	(a) (b) (h)	33.896
Habitasec Securitizadora S.A.	(9)	Econ	(a) (b) (e) (g) (h)	30.004
Opea Securitizadora S.A.	(10)	SPL	(a) (e) (g) (h) (k)	13.562
Habitasec Securitizadora S.A.	(10)	Pernambuco	(a) (b) (e) (g) (h)	4.208
Virgo Companhia de Securitizacao	(10)	Extto	(a) (b) (g) (h)	23.400
				302.859

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
Opea Securitizadora S.A.	(6)	FGR	(a) (e) (g) (h) (k)	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
Virgo Companhia De Securitizacao	(7)	Terral	(a) (b) (k) (h)	16.014
Canal Companhia de Securitização	(8)	Vectra	(a) (b) (e) (g) (h)	19.798
Virgo Companhia De Securitizacao	(7)	Terral	(a) (b) (k) (h)	16.014
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.784
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	7.088
Vert Companhia Securitizadora	(6)	Emergent Cold	(a) (b) (e) (g) (h)	9.789
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (g) (e)	4.515
Opea Securitizadora S.A.	(4)	Brookfield	(a) (b) (e) (g)	3.161
				285.686

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

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

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
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
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	72.573
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(30.477)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.859)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	39.480
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	611
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(39.326)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(17.829)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	302.859

(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 letras de crédito imobiliários estão compostas como a seguir:

Movimentação do exercício

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

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Venda de letras de créditos imobiliários - LCIs	10.000
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	839
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliário - LCIs	20
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCIs	(839)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.020
Venda de letras de créditos imobiliários - LCIs	(10.000)
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	220
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCIs	(240)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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.

31/12/2024						
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%	18,11	8.336
Iguatemi AS Unit	Não	Shopping center	461.700	0,04%	17,27	7.974
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	Shopping center	402.700	0,08%	21,08	8.489
						24.799

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	0,03%	24,38	8.379
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.	Não	Shopping center	297.700	0,06%	28,42	8.461
						29.061

Movimentação do exercício

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
Aquisição de ações de companhias abertas	5.015
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	(9.277)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.799

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	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	137	71
	137	71

Nos exercícios não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
-----------------------------------	------------------------	------------------------

(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.

125.590126.108

(2) Corresponde a 100% do imóvel Hotel Aurora, 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.

16.45116.196

142.041142.304

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
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	6.263
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	571
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(7.097)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	142.041

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 subsoles e garagem exclusiva. O imóvel é destinado a locações residenciais de média e longa duração ("Kasa").
- b) O imóvel Aurora: O imóvel encontra-se 100% vago.
- 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 foi pago em Abril/2024("Saldo Residual").

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	Metodologia	31/12/2024			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Kaza Co-Living	(a)	26.64%	N/A	N/A	N/A
Hotel Aurora	(b)	100.00%	N/A	N/A	N/A
Empreendimento	Metodologia	31/12/2023			
		Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Kaza Co-Living	(a)	19.80%	N/A	N/A	N/A
Hotel Aurora	(b)	0.00%	10 anos	10,25%	10,00%

Em 31 de dezembro de 2024 e 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 2025 e 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.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Taxa de administração e performance

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Taxa de administração	8.724	5.154
(b) Taxa de performance	4.103	730
	12.827	5.884

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

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguéis	10.484	6.468
	10.484	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.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição dos imóveis Kaza Co-Living e Hotel Aurora 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. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo foi quitado.

	31/12/2024	31/12/2023
Obrigação por aquisição de imóveis	-	45.000
	-	45.000
		45.000
		(45.000)
		-

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	14.011	75.936
Inadimplência com rendas	(271)	134
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(154)	(467)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	7.859	(150)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - Fils	20.369	(2.951)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.097	(30.397)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	9.277	(707)
Receitas com juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	(59)	(196)
Outras obrigações	4.088	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	62.217	41.203
Retenção de rendimentos - até 5%	(360)	(433)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(360)	(433)
Rendimentos declarados	61.857	40.770
Rendimentos a distribuir	(5.424)	(4.925)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.925	3.051
Rendimentos líquidos pagos no exercício	61.358	38.896
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	1	7,11
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,42%	98,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(360)	(433)

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	67.797.053	702.399	5.472.579	556.523
	67.797.053	702.399	5.472.579	556.523
		10,36		101,69

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\$ 5.000.000 ("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, liquidada em 10 de junho de 2022, 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, liquidada em 30 de junho de 2023, 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, liquidada em 01 de agosto de 2023, no total de R\$ 251.072 com valor unitário de R\$ 101,70, totalizando 2.468.749 cotas subscritas e integralizadas.

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.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 145.876 com valor unitário de R\$ 11,16, totalizando 13.071.263 cotas subscritas e integralizadas.

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	7.386	1.282
	7.386	1.282

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$6.104 (2023 - R\$653), 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 extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes destas aplicações podem ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	14.011	75.936
Patrimônio líquido inicial	590.199	251.303
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	145.876	304.383
Gastos com colocação de cotas	(6.104)	(653)
	139.772	303.730
	1,92%	13,68%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas administrativas do empreendimento	2.356	0,35%	1.034	0,26%
Despesas de comissões	-	0,00%	2	0,00%
Taxa de administração	8.724	1,30%	5.154	1,30%
Taxa de performance	4.103	0,61%	730	0,18%
Despesas/(receitas) operacionais	533	0,08%	625	0,16%
	15.716	2,34%	7.545	1,90%
Patrimônio líquido médio do período		669.804		395.728

Patrimônio líquido médio do período

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 8, 14 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs
Ações de companhias abertas
Propriedades pra investimento

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	42.990	-	42.990
-	302.859	-	302.859
175.581	3.507	-	179.088
24.799	-	-	24.799
-	-	142.041	142.041
200.380	349.356	142.041	691.777

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Letras de crédito imobiliários - LCIs
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs
Ações de companhias abertas
Propriedades pra investimento

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	81.934	-	81.934
-	285.686	-	285.686
-	10.020	-	10.020
89.294	3.041	-	92.335
29.061	-	-	29.061
-	-	142.304	142.304
118.355	380.681	142.304	641.340

As demonstrações das variações de saldos 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).

Canuma Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

20.	Outras informações		
20.1	O saldo de provisões e contas a pagar está composto conforme segue:		
		31/12/2024	31/12/2023
	Taxa de performance	4.103	730
	Taxa de administração	712	61
	Taxa de gestão	-	588
	Outros	16	41
	Total	4.831	1.420
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 2024, contratou a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
20.6	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.		
20.4	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.		
20.7	Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.		
21.	Eventos subsequentes		
21.1	Após 31 de dezembro de 2024, até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.		

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D03F0DB1-452E-4F5F-9A69-D1964511E913		Status: Concluído
Assunto: DF_CANUMA CAPITAL FII_Dezembro24_vf.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 19	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 8	Rubrica: 0	Jefferson Pereira
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		jefferson.pereira@pwc.com
		Endereço IP: 134.238.160.120

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Jefferson Pereira	Local: DocuSign
21 de março de 2025 21:01	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
21 de março de 2025 21:19	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fabio de Oliveira Araújo	DocuSigned by: 1295B63D319F49F...	Enviado: 21 de março de 2025 21:03
ID: 273.828.148-66		Visualizado: 21 de março de 2025 21:06
Cargo do Signatário: Sócio		Assinado: 21 de março de 2025 21:19
fabio.araujo@pwc.com		
PwC BR	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado	
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Usando endereço IP: 134.238.160.20	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
CPF do signatário: 27382814866		
Cargo do Signatário: Sócio		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Aceito: 09 de maio de 2022 17:26		
ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b		
Nome da empresa: PwC		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Alexandra Lyrio	Copiado	Enviado: 21 de março de 2025 21:03
alexandra.lyrio@pwc.com		
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 21 de março de 2025 21:03
Beatriz Monico beatriz.monico@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 21 de março de 2025 21:03
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 21 de março de 2025 21:19 Visualizado: 21 de março de 2025 21:19 Assinado: 21 de março de 2025 21:19
João Machado joao.m.machado@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 21 de março de 2025 21:03
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21 de março de 2025 21:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	21 de março de 2025 21:17
Envelope atualizado	Segurança verificada	21 de março de 2025 21:17
Entrega certificada	Segurança verificada	21 de março de 2025 21:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	21 de março de 2025 21:19
Concluído	Segurança verificada	21 de março de 2025 21:19
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.