

CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 49.184.940/0001-77 – Código de negociação B3: CCME11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **CANUMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.555.360/0001-64 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.844/0001-26 ("Fundo"), vem por meio deste informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

I. O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("Instrumento"), tendo por objeto a promessa de venda e compra de dois imóveis ("Aquisição):

a) O Imóvel Kasa: é composto por um prédio de 22 pavimentos com: 243 unidades autônomas "apartamentos", 01 unidade autônoma garagem, 03 subsolos e garagem exclusiva, o empreendimento possui uma área construída de 14.227,64m² (quatorze mil, duzentos e vinte e sete vírgula sessenta e quatro metros quadrados) e área privativa de 9.294,68m² (nove mil, duzentos e noventa e quatro vírgula sessenta e oito metros quadrados), edificada em um terreno com a área de 2.128,94m² (dois mil, cento e vinte e oito vírgula noventa e quatro metros quadrados). O imóvel é destinado a locações residenciais de média e longa duração ("Kasa").

b) O Imóvel Selina: possui área construída de 5.473,14 m² (cinco mil, quatrocentos e setenta e três vírgula quatorze metros quadrados), edificados em um terreno com a área de 487,401m² (quatrocentos e oitenta e sete vírgula quatrocentos e um metros quadrados). O imóvel encontra-se locado, atualmente, para a **SELINA OPERATION HOSPEDAGEM EIRELI**, inscrita no CNPJ sob n.º 31.939.942/0001-63, através de contrato de locação, firmado em 25 de outubro de 2018, com vigência de 20 anos ("Selina").

Com a Aquisição, a Gestora estima que a distribuição do Fundo, nos próximos doze meses, será impactada positivamente em, aproximadamente, R\$ 0,02 por cota.

II. A Aquisição foi precificada pelo montante total de R\$ 106.975.000,00 (cento e seis milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais) ("Preço de Aquisição"), a serem desembolsados da seguinte forma:

a) O montante de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) na presente data ("Sinal");

b) R\$ 48.975.000,00 (quarenta e oito milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais), após superadas as condições precedentes ("Segunda Parcela");

c) O montante de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) em até 12 (doze) meses da data do pagamento da Segunda Parcela ("Saldo Residual").

Para mais detalhes sobre a transação, veja o Racional de Transação no Anexo deste Fato Relevante. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM e
CANUMA CAPITAL LTDA.**

CCME11 – CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA

Aquisição – KASA & Selina

Fevereiro 2023

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, creating a sense of height and architectural complexity. The buildings are set against a clear sky.

CCME11
B3 LISTED

RACIONAL DA TRANSAÇÃO

- Aquisição de R\$107 milhões / 11.979m² / 371 unidades. Maior transação de ativo residencial para renda (*Multifamily*) em SP¹;
- Aquisição de participação de 100% de edifício residencial situado na Vila Olímpia e integralmente destinado à operação *Multifamily*;
- Maior ativo *Multifamily* em FII listado com proprietário único em SP¹, garantindo o controle das decisões relacionadas à investimentos e operação;
- Apartamentos 100% decorados em operação desde 2019 e localizados próximos de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços;
- Preços de alugueis e aquisição abaixo de comparáveis na região;
- Aquisição de ativo Hoteleiro em SP locado à rede internacional Selina, com rentabilidade proveniente de aluguel pré-estabelecido;
 - Fundada em 2014 e com IPO realizado em 2022, a rede Selina é focada em hotéis informais e conta com 163 hotéis distribuídos em 25 países (10 ativos no Brasil).

Nota:

1. Considerando uma transação em número de unidades de imóveis prontos entre FIIs Listados.

TESE DE INVESTIMENTO

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

KASA Vila Olímpia & Selina



Ativo	KASA	Selina
Unidades (Aptos)	243	128
Construção/Retrofit	2018	2019
ABL	7.279 m ²	2.684 m ²
Área Privativa	9.295 m ²	2.684m ²
Preço de aquisição (R\$)	90,9 MM 12.498/m ²	16,0 MM 5.961/m ²
Cap Rate - Estabilizado		9,4%
TIR Nominal ¹		16,6% a.a
Ocupação ²	85%	100%
Participação		100%

Notas:

1. Após custos de transação e antes dos custos de gestão.
2. Valores referentes a fevereiro de 2023.

KASA VILA OLÍMPIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

SERVIÇOS



Serviço de Concierge



Serviço de Concierge



Academia



Academia



Restaurante



Restaurante



Portaria/Segurança 24 hrs



Solário



Área Externa



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Co-Working



Pet Place



Pet Place



Market



Market



Lavanderia



Lavanderia



Espaço Lounge



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas

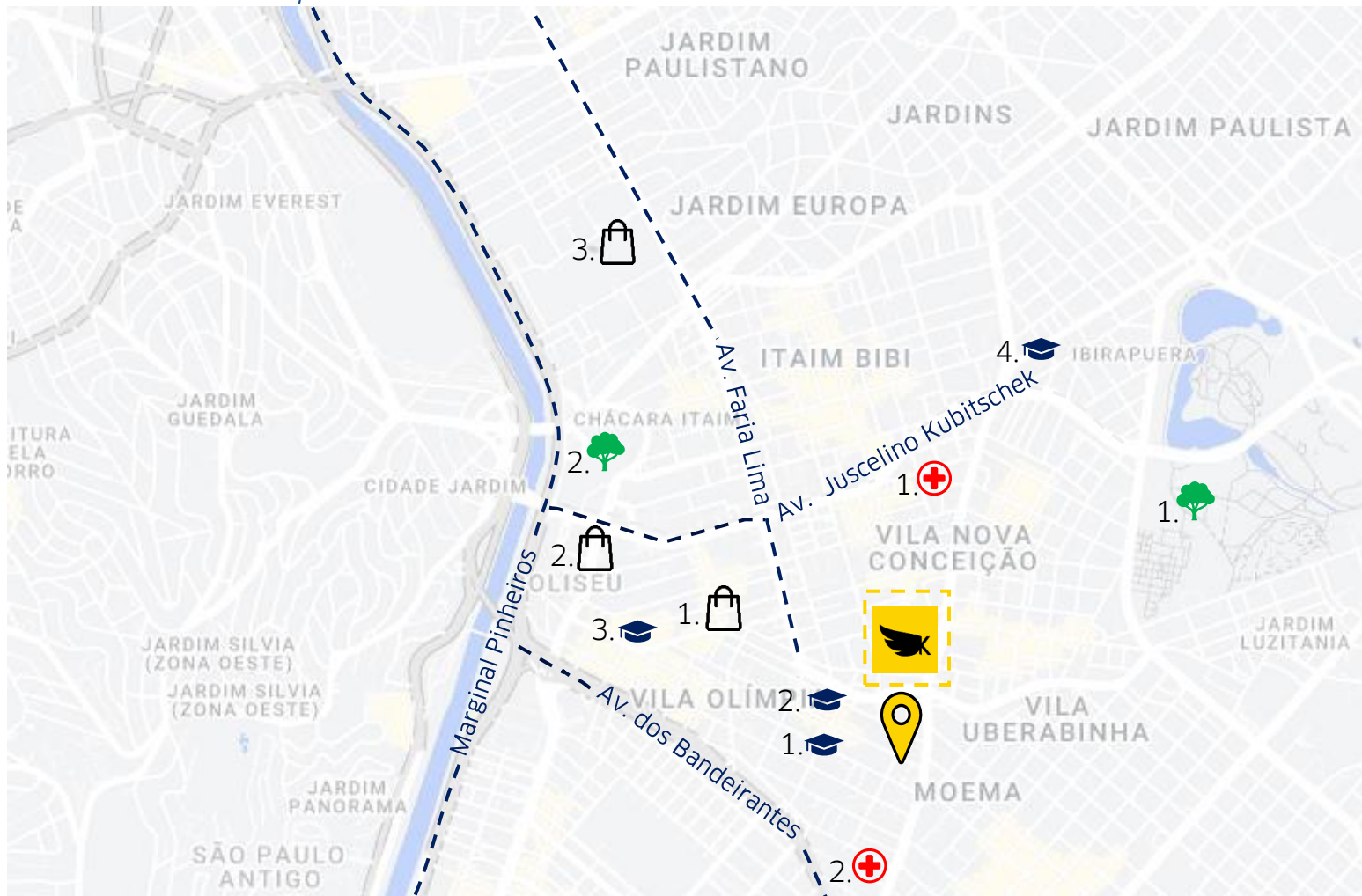
KASA VILA OLÍMPIA

















KASA VILA OLÍMPIA

FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

KASA está próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços



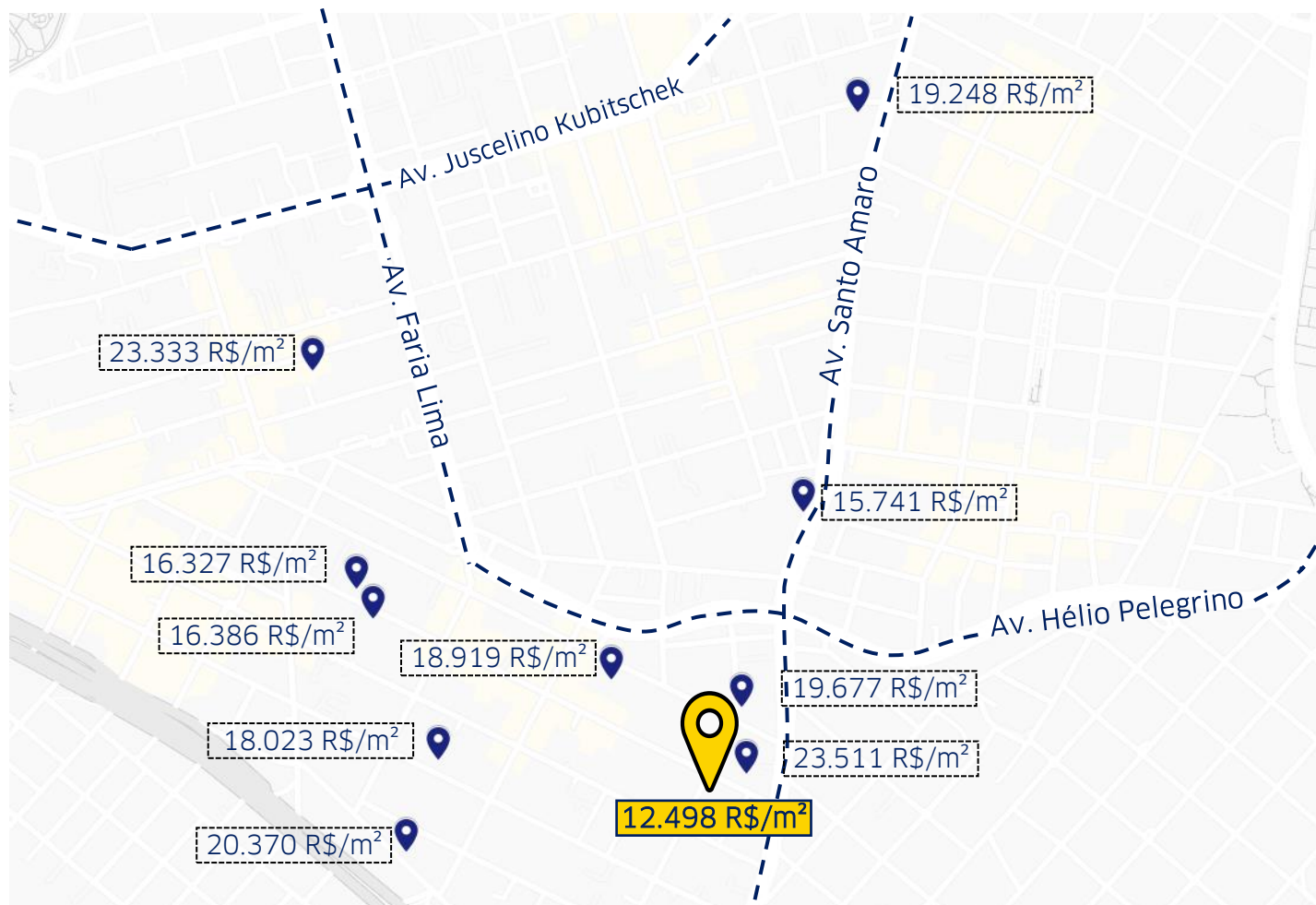
Distância até o KASA

Educação		Anhembi Morumbi	0,2 km
		Insper	0,3 km
		CPV - Educacional	1,2 km
		Link School of Business	2,2 km
Shoppings		Shopping Vila Olímpia	1,5 km
		Shopping JK Iguatemi	2,1 km
		Shopping Iguatemi	3,2 km
Lazer		Parque Ibirapuera	1,8 km
		Parque do Povo	2,3 km
Saúde		Hospital Santa Paula	0,7 km
		Hospital Vila Nova Star	1,3 km
Avenidas		Av. Faria Lima	0,9 km
		Av. dos Bandeirantes	1,0 km
		Av. Juscelino Kubitschek	1,5 km

KASA VILA OLÍMPIA

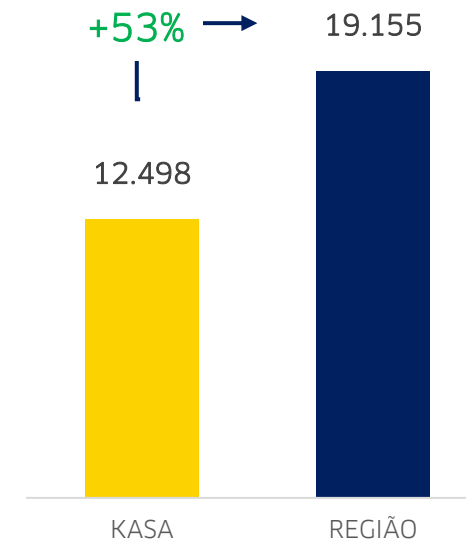
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Preço de aquisição do KASA está abaixo da média dos anúncios da região



- Preço de aquisição representa desconto 35% em relação aos imóveis prontos da região

Preço/m² Venda: Imóveis Prontos vs KASA



KASA VILA OLÍMPIA

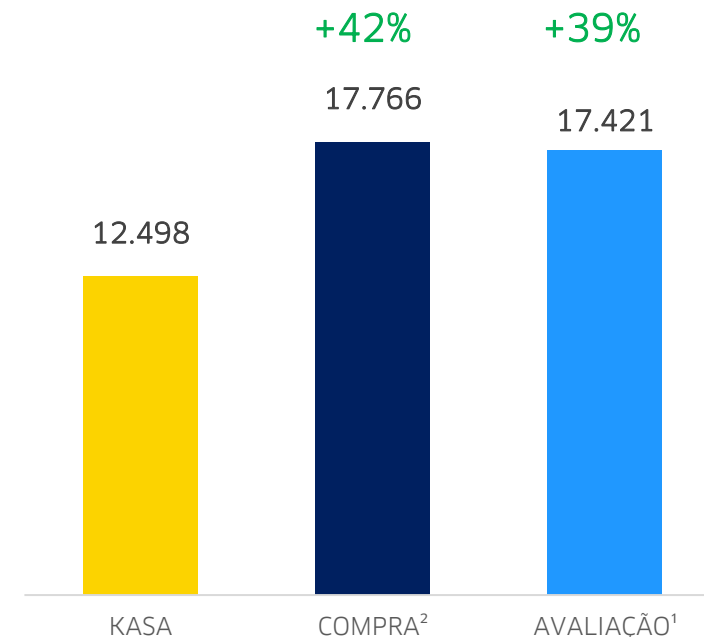
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Comparativo do KASA vs Imóveis de Fundos Imobiliários indica potencial ganho de capital no médio prazo



- O valor de compra do KASA em relação aos valores de aquisição e avaliação patrimonial dos FIIs residenciais comparáveis apresentam uma diferença de ~40%

Preço/m² Aquisição KASA vs FIIs Residenciais

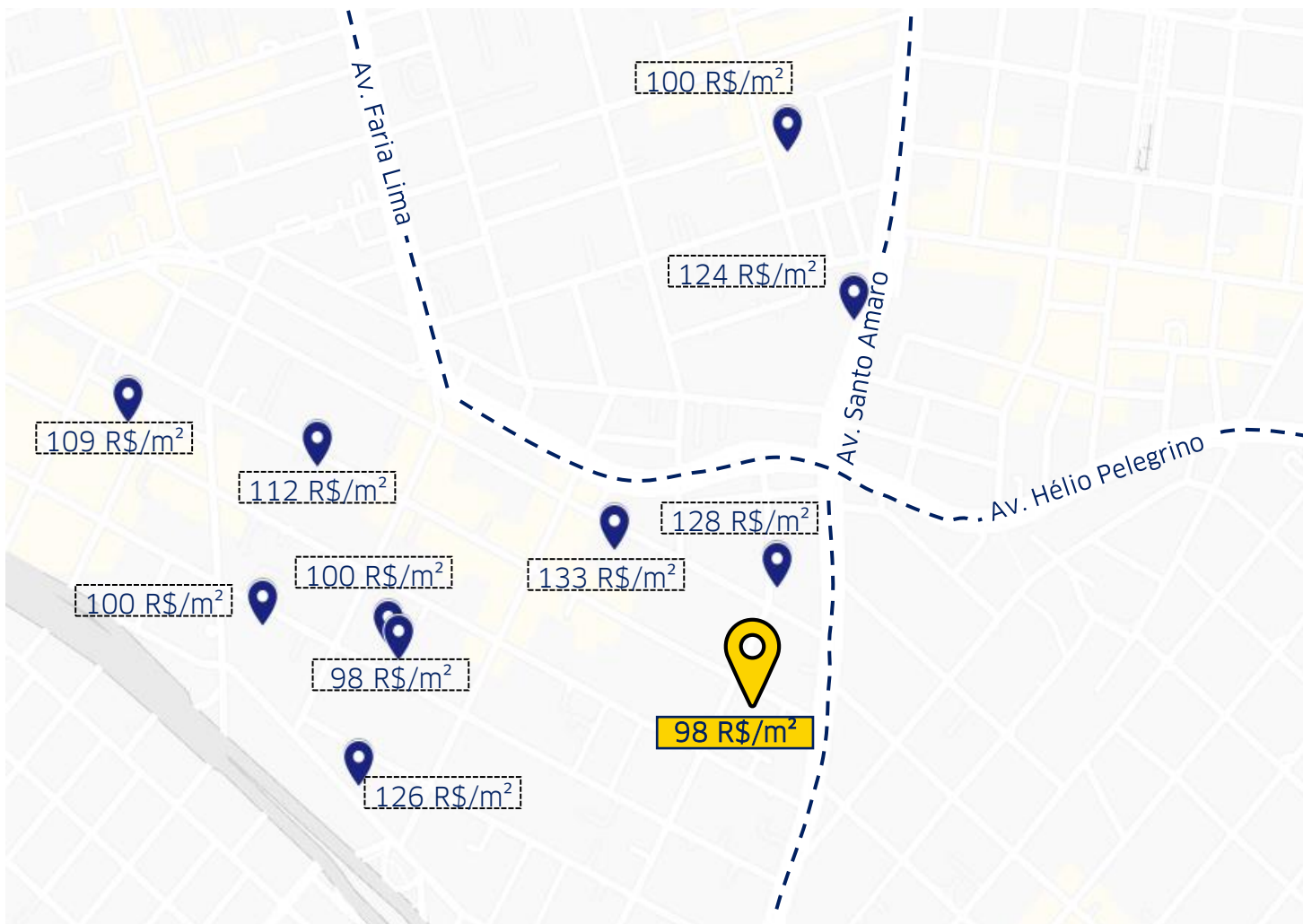


Fonte: Canuma Capital e CVM. Nota: 1. Preço avaliação 2021. 2. Preço de compra corrigido pela inflação do período até fevereiro 2023.

KASA VILA OLÍMPIA

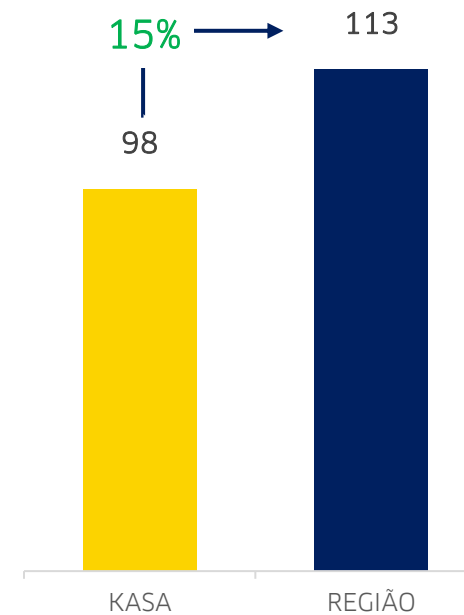
FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Aluguel do KASA está abaixo da média da região, permitindo aumento no médio prazo



- Potencial melhora operacional devido a diferença de 15% no valor de alugueis comparado com imóveis dentro de 1 km de distancia.

Preço/m² Aluguel
KASA vs Região

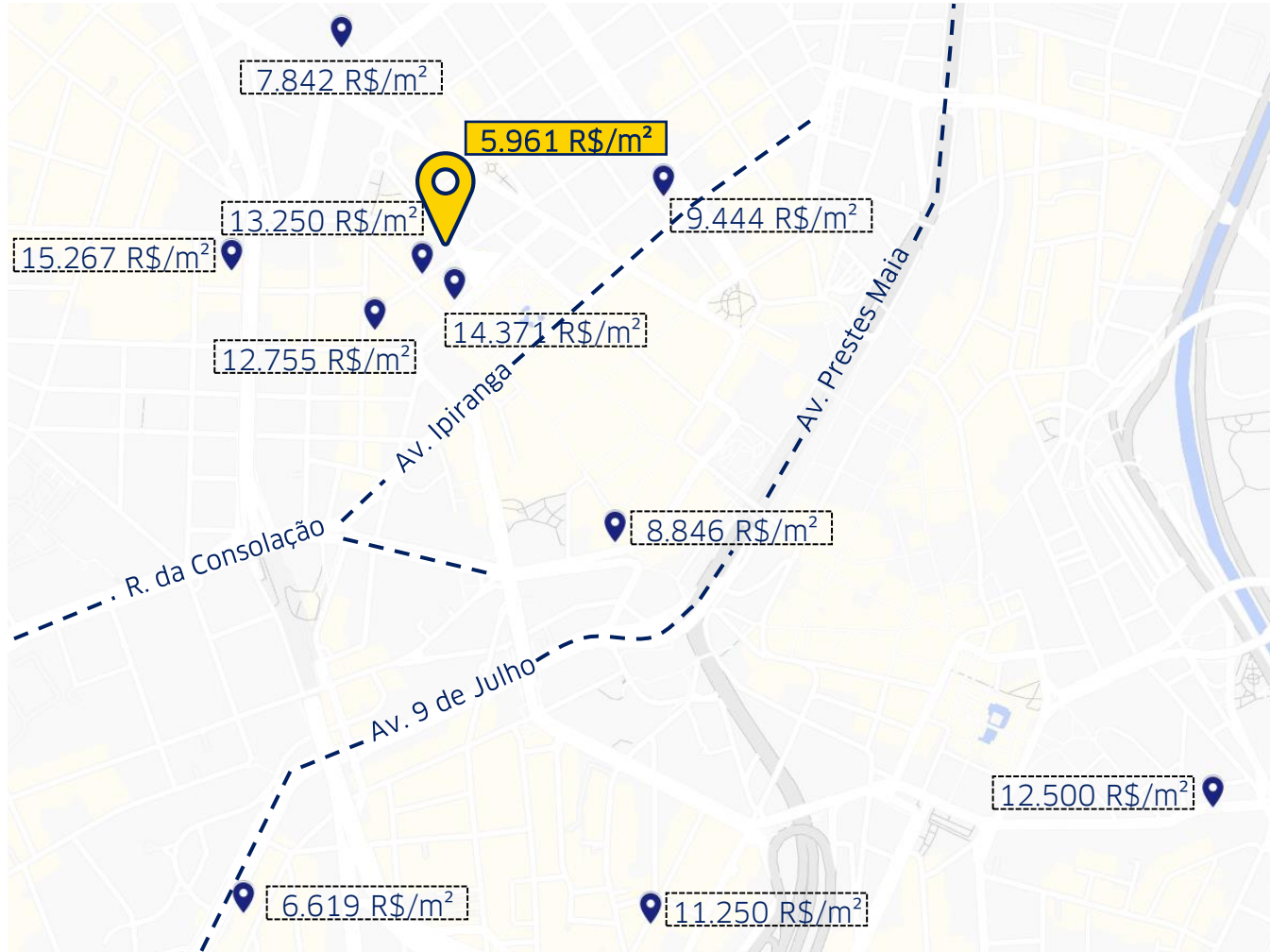


SELINA

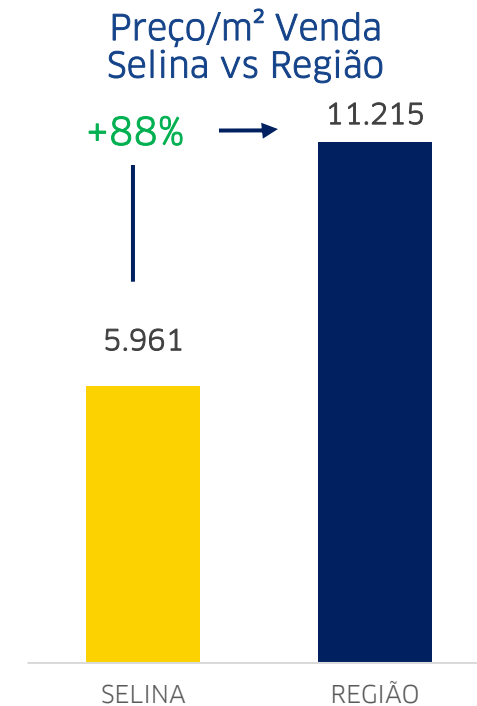


FII CANUMA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA – CCME11

Preço de aquisição do Selina está abaixo dos lançamentos da região, permitindo ganho de capital no médio prazo



- Diferença de 88% sobre o valor de aquisição versus imóveis prontos da região



Esta apresentação foi preparada pela **CANUMA CAPITAL LTDA.** (“Gestora”) para uso exclusivo relacionado ao Fato Relevante divulgado em 17 de fevereiro de 2023 pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e pela Gestora referente ao **CANUMA CAPITAL MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”). Esta apresentação foi preparada com base em informações pertencentes a Gestora e outras informações disponíveis ao público e não deve ser considerada um documento completo e deve ser analisada em conjunto com o regulamento e demais documentos do Fundo.

Esta apresentação foi preparada apenas para fins informativos e não deve ser entendida como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados. O conteúdo desta apresentação não deve ser considerado como sendo conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento. Esta apresentação não tem a intenção de ser exaustiva, abrangente ou conter todas as informações que os atuais cotistas e potenciais investidores do Fundo possam exigir. Nenhuma decisão de investimento, alienação ou outras decisões ou ações financeiras devem ser tomadas exclusivamente com base nas informações contidas nesta apresentação. A Gestora não faz qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, plenitude e confiabilidade das informações, estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas nesta apresentação. Caso qualquer estimativa ou projeção seja apresentada, não há garantia de que quaisquer dessas serão alcançadas. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A Gestora se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização desta apresentação. Este material não pode ser copiado, reproduzido, distribuído ou transmitido a outras partes, a qualquer tempo, sem o consentimento prévio e por escrito da Gestora.

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

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

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES DE CONSTITUIÇÃO. PARA A AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES DE OPERAÇÃO. O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.



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

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br

  canumacapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos