

## Seção I - Análise de Risco

### 1. Visão Geral do Risco

O fundo busca gerar renda de aluguel mensal através de um portfólio diversificado de prédios corporativos e galpões logísticos. Apresenta um valor de mercado com um desconto de aproximadamente 16% em relação ao valor patrimonial, o que pode gerar oportunidades e incertezas.

### 2. Risco de Vacância

A vacância física do fundo é de 4,60%, um aumento em relação aos 4,51% do mês anterior. A vacância financeira é de 6,25%, também superior aos 5,95% do mês anterior. A vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação é de 7,61% (ante 7,36% no mês anterior), indicando um impacto temporário nas receitas devido às carências concedidas. O Edifício Buenos Aires Corporate apresenta uma vacância financeira de 43,48%, enquanto o CD Itaquá possui uma vacância financeira de 100%, representando um risco significativo para a receita do fundo.

### 3. Risco de Inadimplência

O relatório não menciona explicitamente a inadimplência, mas a vacância financeira pode ser um indicador indireto, já que a não ocupação implica na ausência de receita de aluguel.

## 4. Risco de Concentração

O portfólio é composto por 21 propriedades, sendo 13 edifícios comerciais e 8 centros logísticos. A distribuição dos contratos por setor mostra uma concentração relevante em Logística (42%) e Engenharia (24%), indicando que o desempenho do fundo pode ser sensível a esses setores. A distribuição geográfica demonstra concentração no estado de São Paulo. O Edifício Rochaverá Torre Crystal tem 57% de participação do fundo e vacância financeira de 9,96%, e o Edifício Rochaverá Torres Ebony e Marble tem 20% de participação com vacância financeira de 6,01%, indicando certa concentração nesses ativos.

## 5. Risco de Reavaliação Imobiliária

O relatório não detalha o processo ou a frequência de reavaliação dos imóveis, o que dificulta a avaliação desse risco.

## 6. Risco de Gestão

A gestão destaca a conclusão da maior locação em área dos últimos 14 anos em São Paulo (Edifício Biosquare) e a proatividade na gestão da carteira para mitigar aumentos na vacância.

## 7. Risco de Solvência

O fundo distribuiu R\$ 1,00/cota referente ao mês de março. O relatório apresenta um fluxo de caixa detalhado, demonstrando a capacidade do fundo de gerar receita e cobrir despesas. No entanto, há alavancagem relevante no Edifício Biosquare (R\$ 195,3 milhões a TR + 9,50%) e no CD Cabreúva (R\$ 150

milhões a IPCA + 7,25%), o que pode impactar a capacidade de distribuição em cenários de alta da TR ou IPCA.

## Seção II - Análise da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

### 1. Resumo Financeiro

**Período de Referência:** Março 2025

**Receita Total de Locação:** 25240806.0

**Resultado Operacional:** 26702636.0

### 2. Receita Operacional

**Receita de Locação:** 25240806.0

**Outras Receitas:** 1999580.0

### 3. Despesas Operacionais

**Despesas Operacionais Totais:** 580230.0

**Despesas Administrativas:** 3526773.0

### 4. Resultado Líquido

**Resultado Financeiro Líquido:** 2178557.0

**Lucro Líquido Contábil:** 26702636.0

**Ajustes Não Caixa:** None

**Resultado Caixa Distribuível:** 26702636.0

**Rendimentos Distribuídos:** 28203931.0

**Rendimento por Cota:** 1.0

**Quantidade de Cotas:** 28204047

## 5. Análises

**Análise do pagamento de despesas:** As despesas condominiais somaram R\$ 580.230. As despesas com IPTU totalizaram R\$ 420.860. Outras despesas somaram R\$ 4.169.265. A taxa de administração foi de R\$ 3.526.773.

**Análise da receita:** As receitas de aluguéis (caixa) totalizaram R\$ 25.240.806. As receitas de aluguéis antecipados foram de R\$ 2.454.048. A receita financeira foi de R\$ 2.178.557. O lucro com venda de ativos foi de R\$ 1.999.580.

**Observações:** O valor dos rendimentos distribuídos referente ao mês de março foi de R\$1,00 por cota. Foi concluída a maior locação em área dos últimos 14 anos em São Paulo (Edifício Biosquare). A vacância física foi de 4,60% e a vacância financeira de 6,23%.