

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. A carteira é composta por 21 propriedades, sendo 13 edifícios comerciais e 8 centros logísticos, buscando um equilíbrio entre as tipologias para maior previsibilidade e menor volatilidade no fluxo de receitas.

2. Risco de Vacância

O fundo apresenta riscos relacionados à vacância. A vacância física é de 4,60%, enquanto a vacância financeira é de 6,25%. A vacância financeira ajustada pelas carências é de 7,61%. Há imóveis com alta vacância financeira, como o Buenos Aires Corporate (43,48%) e o CD Itaquá (100,00%), o que pode impactar a receita do fundo.

3. Risco de Inadimplência

Não há menção direta à inadimplência no relatório. Considera-se que o risco de inadimplência é mitigado pela diversificação de mais de 150 inquilinos e pela análise de crédito dos mesmos.

4. Risco de Concentração

O fundo possui uma boa diversificação setorial, com contratos distribuídos entre diversos setores como Logística (42%), Engenharia (24%), Indústria (13%), Financeiro (8%), Comércio (8%), Tecnologia (2%) e Outros (4%). A concentração geográfica mostra uma maior exposição ao estado de São Paulo.

5. Risco de Reavaliação Imobiliária

O relatório não detalha especificamente o risco de reavaliação dos imóveis, mas apresenta os valores de avaliação de cada propriedade. O valor de mercado do fundo está com um desconto de aproximadamente 16% em relação ao valor patrimonial, o que pode indicar uma percepção de risco ou desconfiança do mercado em relação aos ativos do fundo.

6. Risco de Gestão

A gestão é ativa na busca por novos locatários e na expansão de contratos existentes, como demonstrado pela locação da totalidade da Torre Corporativa do Edifício Biosquare e pela expansão da Nitroquímica no edifício Athenas. A taxa de administração e gestão é de 1,11% a.a.

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

1. Resumo Financeiro

Período de Referência: Março 2025

Receita Total de Locação: R\$ 25.240.806,00

Resultado Operacional: R\$ 26.702.636,00

2. Receita Operacional

Receita de Locação: R\$ 25.240.806,00

Outras Receitas: R\$ 4.178.131,00

3. Despesas Operacionais

Despesas Operacionais Totais: R\$ 5.170.325,00

Despesas Administrativas: R\$ 3.526.773,00

4. Resultado Líquido

Resultado Financeiro Líquido: R\$ 2.178.557,00

Lucro Líquido Contábil: R\$ 26.702.636,00

Ajustes Não Caixa: Não Disponível

Resultado Caixa Distribuível: R\$ 26.702.636,00

Rendimentos Distribuídos: R\$ 28.203.931,00

Rendimento por Cota: R\$ 1,00

Quantidade de Cotas: 28.204.047