

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, buscando um equilíbrio entre as duas tipologias para maior previsibilidade e menor volatilidade.

2. Risco de Vacância

O fundo apresenta uma vacância física de 4,60% e uma vacância financeira de 6,25%. A vacância financeira ajustada pelas carências é de 7,61%. Há imóveis com alta vacância financeira como Buenos Aires Corporate (43,48%) e CD Itaquá (100,00%), enquanto outros apresentam vacância zero. A gestão demonstra estar ativa na busca por novos locatários para mitigar esse risco.

3. Risco de Inadimplência

O relatório não detalha explicitamente a inadimplência, mas a diversificação entre mais de 150 inquilinos e a presença de grandes empresas como locatários (Google, Lojas Renner, BASF, Kimberly Clark etc.) sugere um risco de inadimplência relativamente baixo. A qualidade dos inquilinos é um fator atenuante.

4. Risco de Concentração

A carteira é composta por 21 propriedades (13 edifícios comerciais e 8 centros logísticos), com mais de 150 inquilinos, indicando uma diversificação razoável. A distribuição dos contratos por setor mostra concentração em Logística (42%) e Engenharia (24%). A concentração geográfica é maior em São Paulo, o que pode ser um risco dependendo da performance econômica da região.

5. Risco de Reavaliação Imobiliária

O relatório não traz informações detalhadas sobre reavaliações dos imóveis no período analisado. O valor de mercado do fundo está com um desconto de aproximadamente 16% em relação ao valor patrimonial, o que, segundo a gestão, não reflete a solidez da carteira. As variações da cota em emissões passadas são variáveis, com algumas apresentando rentabilidade negativa.

6. Risco de Gestão

A gestão é realizada pela Kinea Investimentos LTDA, parte do Grupo Itaú Unibanco, o que sugere um nível de experiência e profissionalismo elevado. A gestão ativa é mencionada como um fator importante para mitigar a vacância. O fundo possui alavancagem, com um CRI Cabreúva de R\$ 150 milhões (IPCA + 7,25%) e R\$ 195,3 milhões com o Bradesco (TR + 9,50%), o que adiciona risco dependendo das condições de mercado e da capacidade de pagamento.

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

1. Resumo Financeiro

2. Receita Operacional

3. Despesas Operacionais

4. Resultado Líquido