

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. O fundo possui um portfólio de 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

A vacância física do fundo é de 4,60% (ante 4,51% no mês anterior), enquanto a vacância financeira é de 6,25% (ante 5,95% no mês anterior). A vacância financeira ajustada pelas carências é de 7,61% (ante 7,36% no mês anterior). Há vacâncias específicas em alguns imóveis, como no Buenos Aires Corporate (43,48%) e CD Itaquá (100,00%).

3. Risco de Inadimplência

O relatório não fornece dados diretos sobre inadimplência, mas a vacância financeira pode ser um indicador indireto, já que reflete a área não produtiva em termos de receita.

4. Risco de Concentração

O fundo possui mais de 150 inquilinos, o que indica uma boa diversificação. A distribuição dos contratos por setor mostra uma concentração maior em logística (42%) e engenharia (24%). A distribuição geográfica indica uma concentração no estado de São Paulo.

5. Risco de Reavaliação Imobiliária

O relatório não detalha o processo de reavaliação dos imóveis, mas menciona os valores de avaliação de cada propriedade.

6. Risco de Gestão

O fundo é gerido pela Kinea Investimentos LTDA, parte do Grupo Itaú Unibanco. O relatório destaca o trabalho ativo da gestão na locação de espaços e na manutenção da ocupação dos imóveis.

7. Risco de Solvência

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: 4632431.55

3. Despesas Operacionais

Despesas Operacionais Totais: 4749585.0

Despesas Administrativas: 3526773.0

4. Resultado Líquido

Resultado Financeiro Líquido: 2178557.0

Lucro Líquido Contábil: 26702636.0

Ajustes Não Caixa: None

Resultado Caixa Distribuível: 29422325.0

Rendimentos Distribuídos: 28203931.0

Rendimento por Cota: 1.0

Quantidade de Cotas: 28204047

5. Análises

Análise do pagamento de despesas: As despesas condominiais apresentaram variação em relação aos meses anteriores, necessitando análise mais detalhada para identificar os fatores causadores. A taxa de administração corresponde a 1,11% a.a.

Análise da receita: A receita de aluguel de caixa apresentou variação em relação aos meses anteriores, justificada pelas antecipações feitas pelos inquilinos. A receita financeira se manteve relativamente estável. Houve receita com a venda de ativos.

Observações: O fundo concluiu a maior locação em termos de área dos últimos 14 anos na cidade de São Paulo, com a locação da totalidade da Torre Corporativa do Edifício Biosquare. O valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 16% em relação ao valor patrimonial.