

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Castello Branco Office Park FII

Janeiro 2022

Castello Branco Office Park
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("Castello Branco Office Park FII", "Fundo" ou "CBOP11")
CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG and/or its affiliates. All rights reserved.

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 70,10	R\$ 90,51	R\$ 99 milhões	4.111	R\$ 0,49 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.289 m ²	8,39 %	16,06%	33,59 %	33,47 %

1. Comentários do Gestor

No mês de janeiro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 352,5 mil (R\$ 0,25 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 123,1 mil (R\$ 0,09 por cota). A partir deste mês, o Fundo deixa de receber o aluguel do restante dos andares locados pela ENEL (lojas, 101 a 402) que desocupou o imóvel no dia 30 de novembro de 2021, gerando um impacto na receita de locação de menos R\$ 412,3 mil por mês. Porém, o Fundo ainda tem a receber a segunda parte da multa de rescisão da ENEL de aproximadamente R\$ 9 milhões, que será paga em duas parcelas semestrais. Portanto, em 2022, pretendemos manter o mesmo patamar de rendimento recorrente do último semestre, e avaliaremos a geração de caixa atual e perspectivas futuras a fim de ajustar as distribuições em 2023, que dependerá do resultado comercial de locações.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,49 por cota, que será pago no dia 14 de fevereiro de 2022.

Por fim, ajustamos no relatório a base de cálculo da vacância financeira do Fundo pois, com a vacância da Enel, o aluguel potencial considerado para os andares devolvidos era de aproximadamente R\$ 84/m², valor este que não corresponde à realidade do mercado de Alphaville. Desta forma, com objetivo de adequar a informação, consideramos o aluguel médio do Fundo para o cálculo da vacância financeira, resultando em 33,47%.

2. Relação com Investidores

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 serão disponibilizados pela Vórtx, escrituradora do Fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no site da Vórtx (www.vortex.com.br), na seção "Login | Cadastro", a partir do dia 28 de fevereiro de 2022;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através do mailing Informes@vortex.com.br ou pelo telefone (11) 4118-4210;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através dos canais supracitados.

3. Comercial

Durante o mês de janeiro, não houve movimentações na carteira de locatários do Fundo.

A Odontoprev terminou de cumprir o aviso prévio no dia 01 de fevereiro, devendo assim realizar o pagamento das verbas rescisórias no valor de R\$ 466.568,83 até meados do mês de fevereiro. Os andares estão sendo devolvidos em formato *open space*, com toda infraestrutura (piso, forro, luminárias, etc) devidamente instalada.

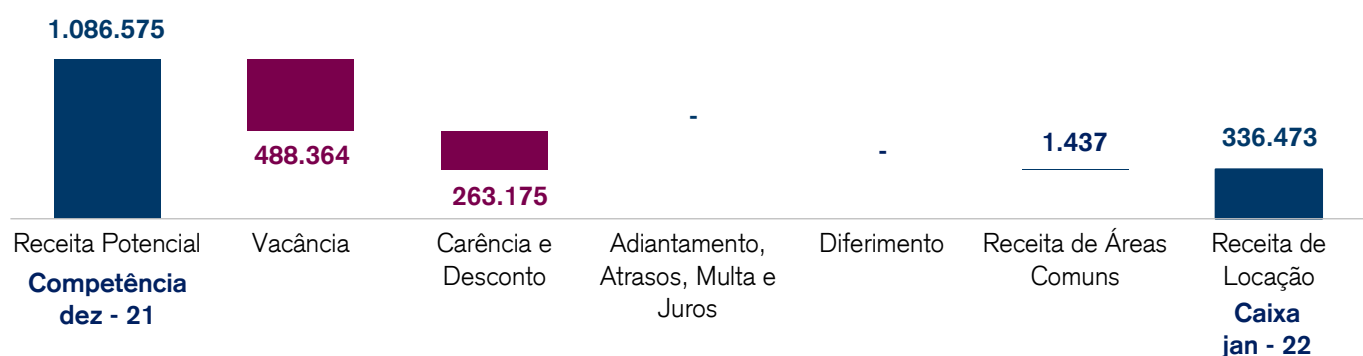
O mercado de Alphaville fechou o ano de 2021 com uma vacância de aproximadamente 31% e um preço pedido médio de R\$ 49/m². Entendemos que, por mais que a região seja desafiadora, o Ed. Jatobá está posicionado como um dos melhores ativos da região e estamos trabalhando para converter as demandas de locação, através de uma estratégia agressiva e de investimentos em melhorias no condomínio, como a emissão do certificado LEED de sustentabilidade.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2022	Dezembro de 2021	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	336.473	748.824	336.473	13.210.233
Rendimentos Mobiliários ¹	16.059	28.515	16.059	120.896
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	352.532	777.339	352.532	13.331.129
Despesas Imobiliárias ¹	(170.191)	(10.222)	(170.191)	(496.296)
Despesas Operacionais ¹	(59.237)	(373.942)	(59.237)	(1.641.870)
Total de Despesas	(229.428)	(384.165)	(229.428)	(2.138.166)
Resultado¹	123.104	393.175	123.104	11.192.963
Rendimento anunciado	693.350	3.679.000	693.350	11.320.000
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

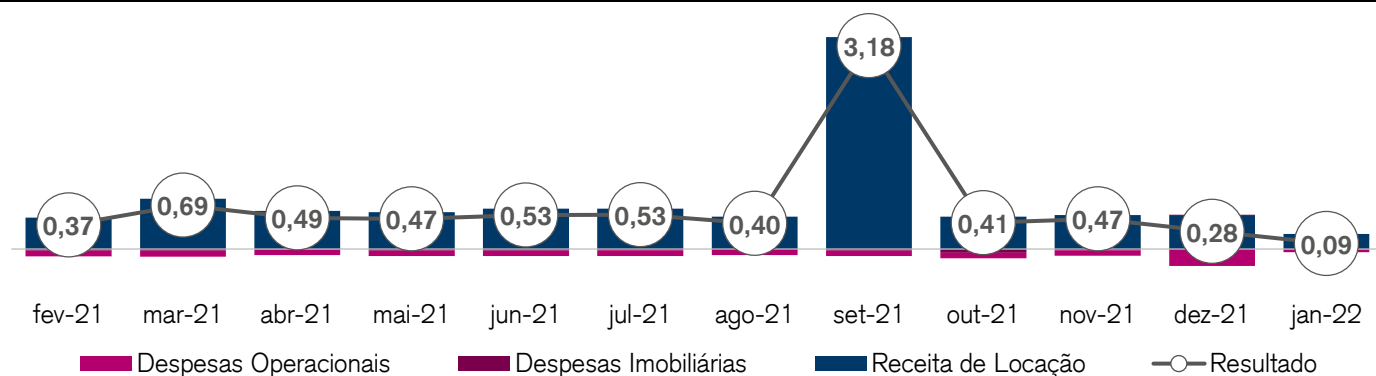
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22
Rendimento distribuído											
0,49	0,49	0,49	0,49	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	2,60	0,49
Saldo de resultado acumulado¹											
0,45	0,64	0,64	0,62	0,65	0,70	0,61	3,30	3,22	3,20	0,88	0,47

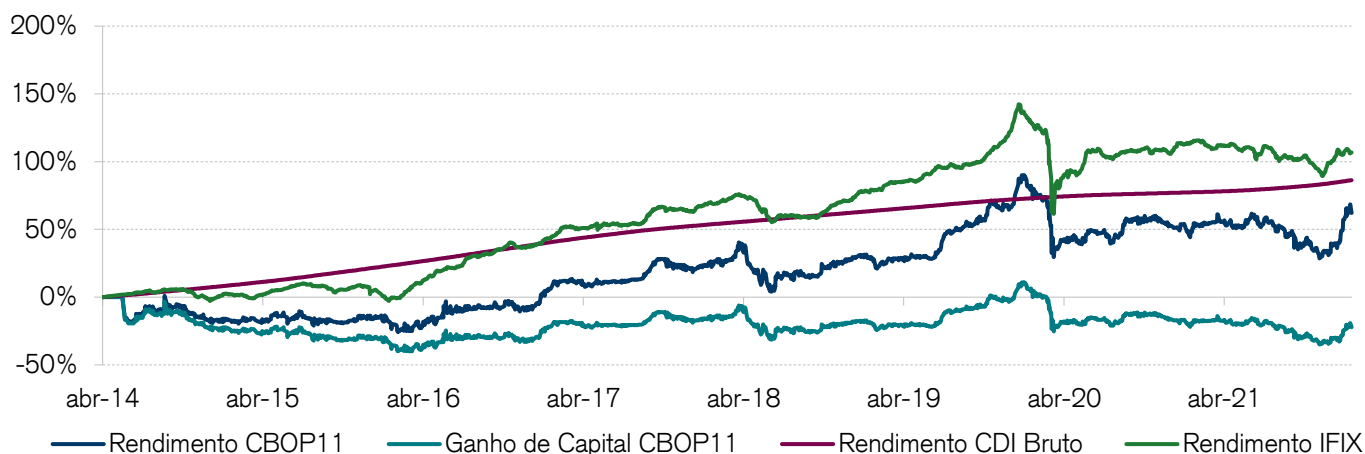


Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2022 (Database: 31/01/2022).

Rentabilidade

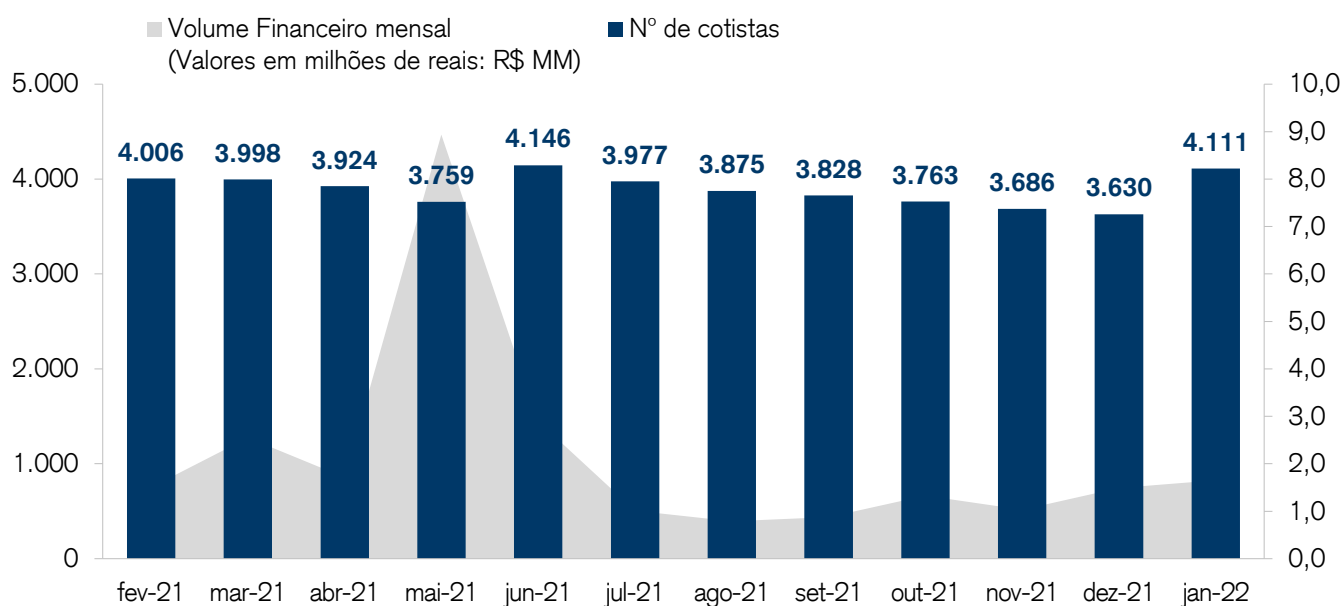
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP111	16,1%	16,1%	8,9%	62,1%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,6%	106,8%
CDI Bruto	0,8%	0,8%	5,0%	86,3%



Fonte: Economática (de 16 de abril de 2014 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/01/2022.

Liquidez

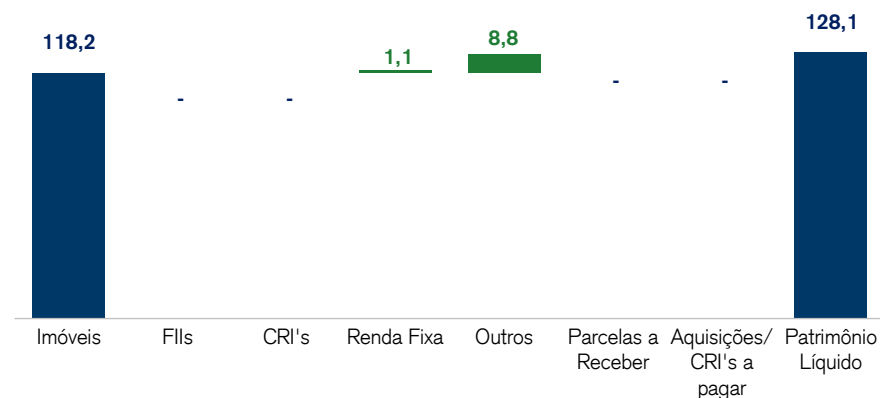
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,65	1,65	25,76
Giro	1,72%	1,72%	25,92%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)

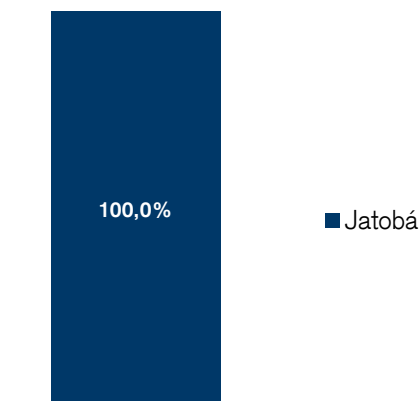


(Valores: R\$ milhões)

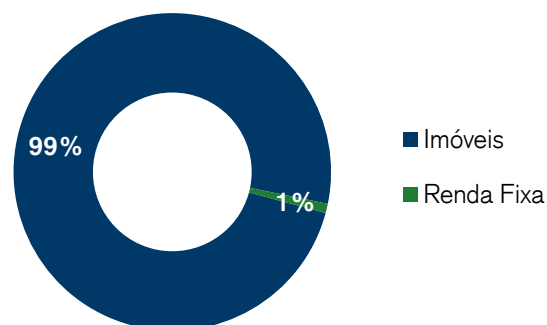
Imóveis	118,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,1
Outros	8,8
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	128,1
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	90,51

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fonte: CSHG.

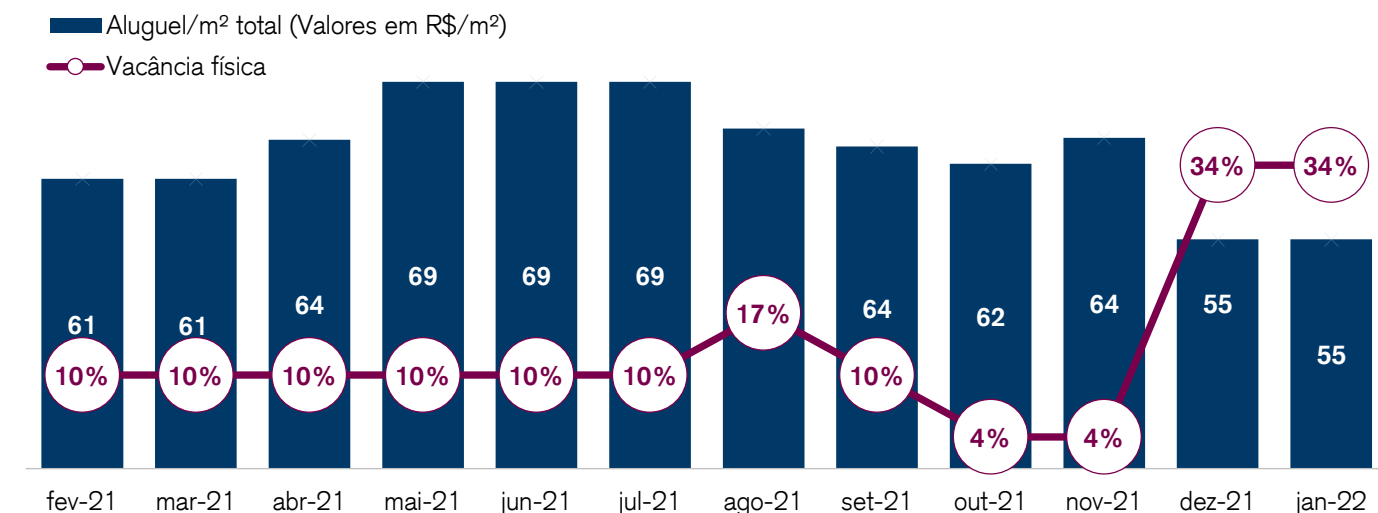
Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2022 (Database: 31/01/2022).

Radiografia da carteira imobiliária

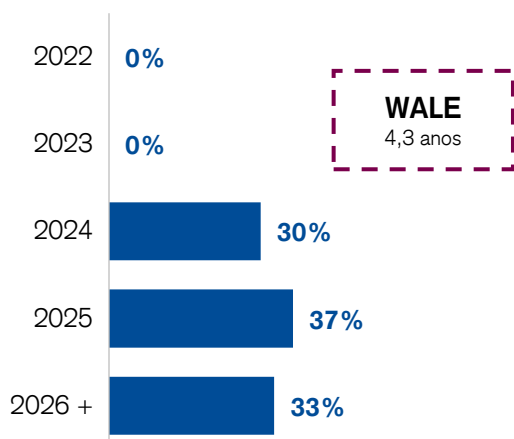
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

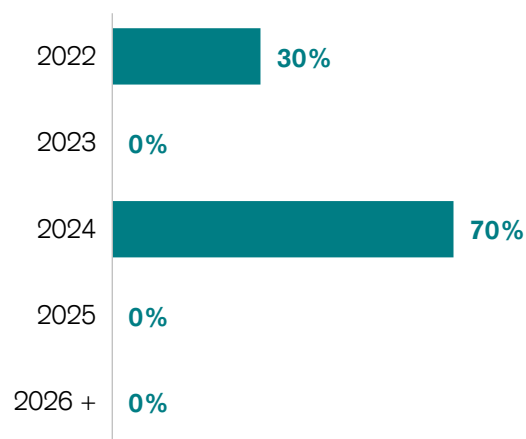
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

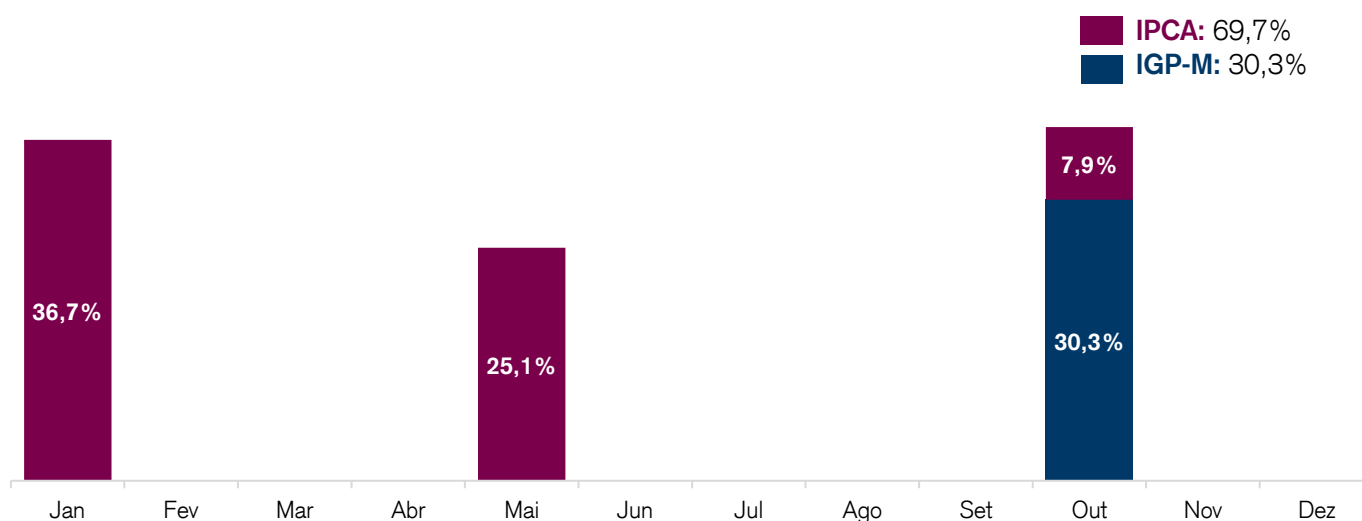
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de Locatários: 4

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2022 (Database: 31/01/2022).

Castello Branco Office Park

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 17.144.039/0001-85



Objetivo do Fundo

O Castello Branco Office Park FII tem como objetivo o investimento em 50% das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 129.588.747,30

Quantidade de cotas: 1.415.000

Início das atividades

Dezembro de 2012

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Valores LTDA.

Taxa de administração e consultoria

0.3% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo. Para mais informações consulte o Regulamento.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Código de negociação

CBOP11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
-------------------	---

Seção: Ativos Imobiliários

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.



Atendimento a clientes
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria
 DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. . ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.