



CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Castello Branco Office Park FII

Maio 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\$ 63,00	R\$ 77,88	R\$ 89 milhões	3.865	R\$ 0,49 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.289 m ²	9,33 %	0,16 %	47,32 %	47,32 %

1. Comentários do Gestor

No mês de maio, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 238,5 mil (R\$ 0,17 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 83,2 mil negativos (-R\$ 0,06 por cota). O Fundo tem apresentado resultado negativo por conta da queda da receita de locação e aumento das despesas imobiliárias decorrentes da alta vacância. Contudo, os valores das multas de rescisão vão permitir que o patamar de rendimento seja mantido em 2022, sendo que o time comercial irá trabalhar ativamente para ocupar o restante do Ed. Jatobá e, assim, avaliaremos a geração de caixa e perspectivas futuras a fim de ajustar as distribuições em 2023. O recebimento da segunda parcela semestral da multa de rescisão da ENEL, de aproximadamente R\$ 4,0 milhões, está previsto para julho de 2022.

Em maio, foi realizado um novo laudo de avaliação do Ed. Jatobá conforme Fato Relevante publicado em 27 de maio de 2022 ([link](#)). O novo valor do imóvel de R\$ 102,6 milhões é 13,2% inferior ao valor contábil do referido imóvel, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 12,8% no valor patrimonial do Fundo, ambos com base na carteira de fechamento de 29 de abril de 2022. A reavaliação dos ativos ocorre normalmente no último trimestre de cada ano, sendo a última divulgada por meio de Fato Relevante em 26 de novembro de 2021. No entanto, os procedimentos adotados pela Administradora para avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial do valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento, que ocorrem em comitês internos em base trimestral, apontaram a necessidade de uma reavaliação extraordinária.

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

2. Comercial

Durante o mês de maio não houve alteração na ocupação do Fundo.

A atividade comercial tem aumentado conforme as empresas retornam às atividades normalmente. Com isso, estamos tendo diversas consultas e algumas visitas no prédio, com demandas que variam de 1.000 m² (meio andar) a quase 10.000 m², que praticamente liquidaria a vacância do prédio. Estamos bastante próximos destes processos para buscar vantagens competitivas em um mercado ofertado e agressivo, assim como foi feito com as locações anteriores.

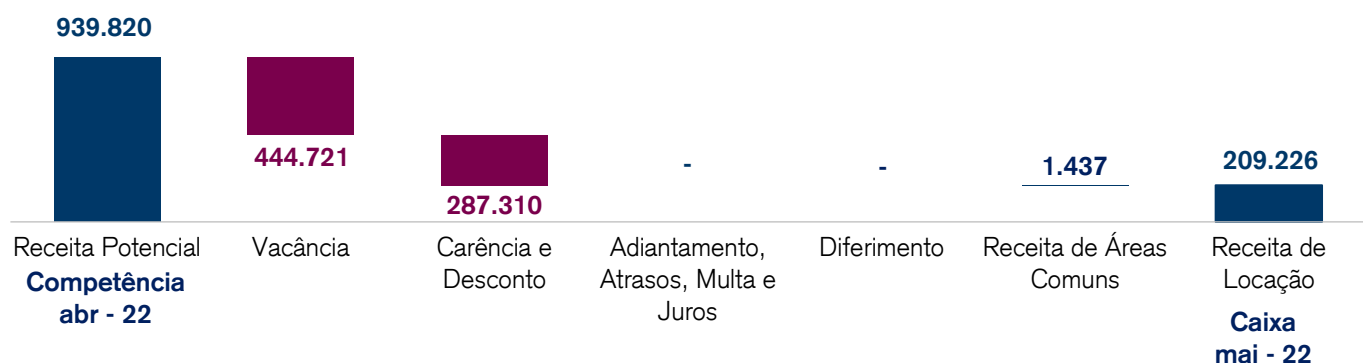
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)

	Maio de 2022	Abril de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	209.226	209.226	6.427.860	15.834.147
Rendimentos Mobiliários ¹	29.271	17.963	114.782	212.005
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	238.497	227.189	6.542.641	16.046.153
Despesas Imobiliárias ¹	(230.152)	(216.824)	(1.072.580)	(1.275.965)
Despesas Operacionais ¹	(91.522)	(94.548)	(398.086)	(1.483.874)
Total de Despesas	(321.674)	(311.371)	(1.470.666)	(2.759.839)
Resultado¹	(83.177)	(84.182)	5.071.976	13.286.313
Rendimento anunciado	693.350	693.350	3.466.750	11.320.000
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

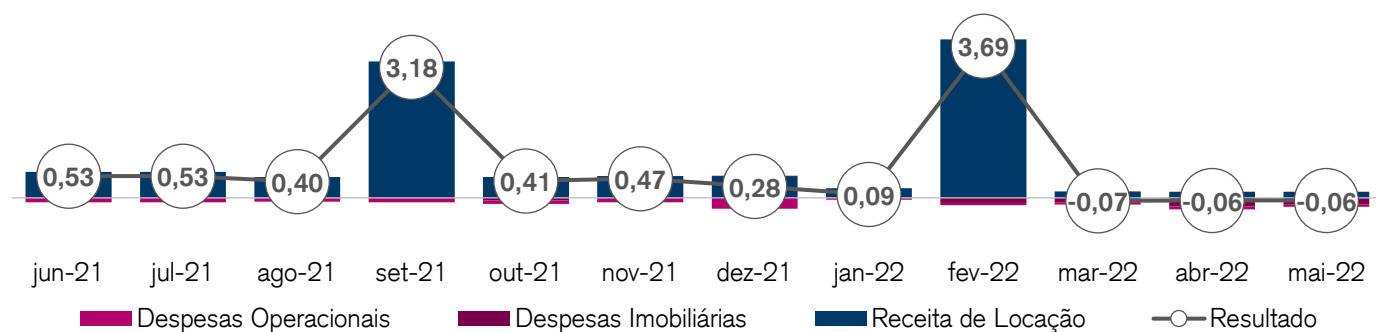
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22
Rendimento distribuído											
0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	2,60	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
Saldo de resultado acumulado¹											
0,65	0,70	0,61	3,30	3,22	3,20	0,88	0,47	3,67	3,11	2,56	2,01

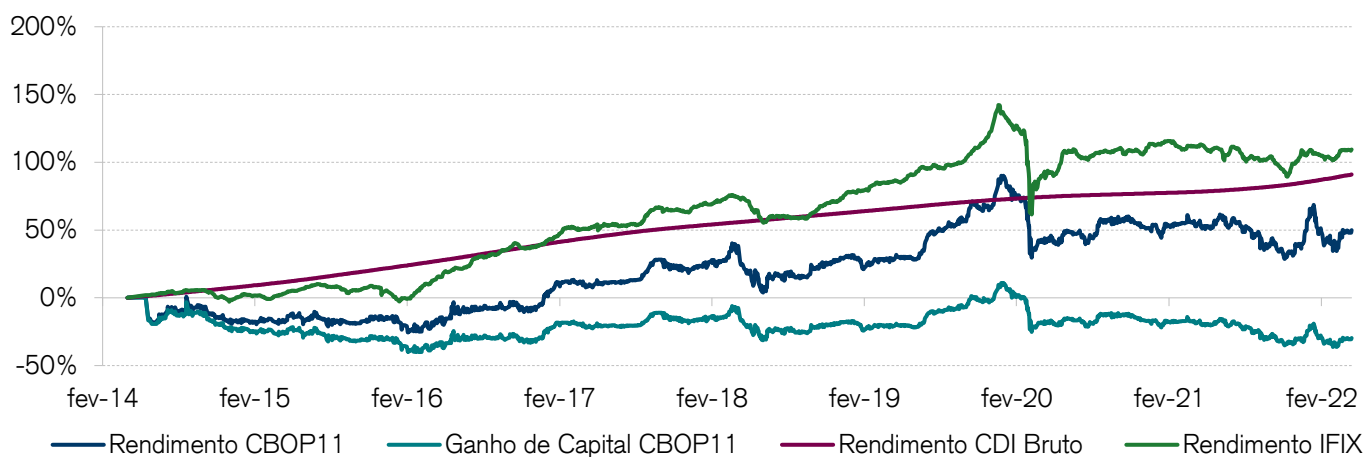


Fonte: CSHG.

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 – Maio 2022 (Database: 31/05/2022).

Rentabilidade

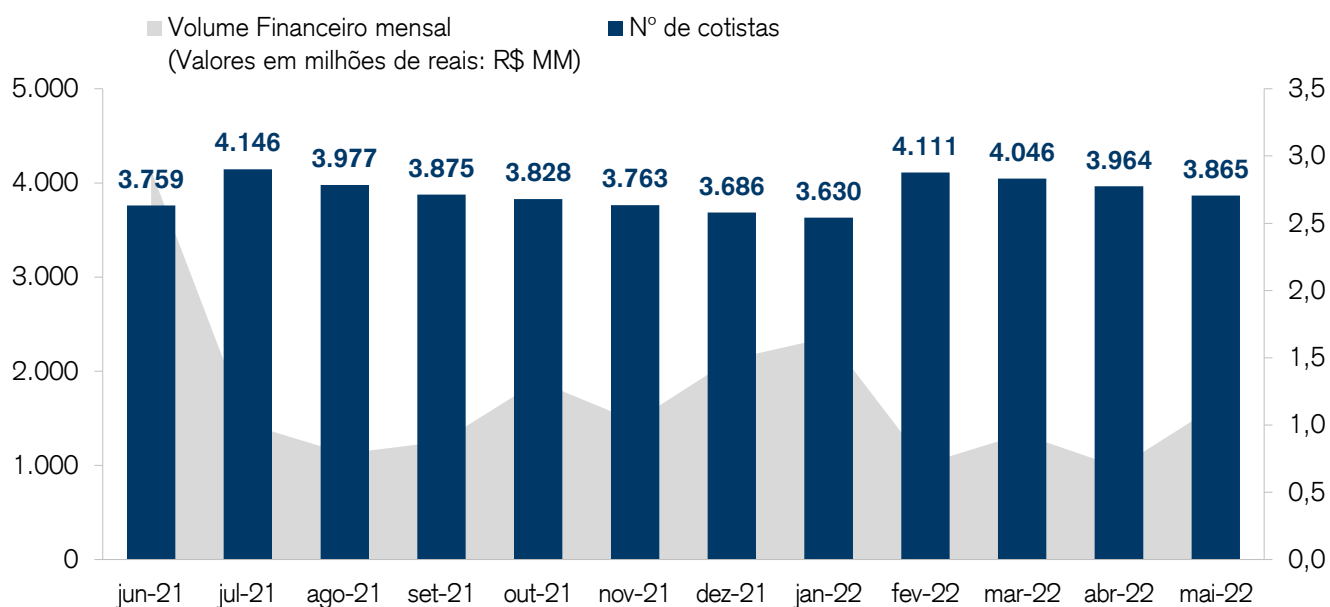
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11	0,2%	7,6%	-1,0%	50,3%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	110,0%
CDI Bruto	1,0%	4,4%	7,9%	93,0%



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: 31/05/2022.

Liquidez

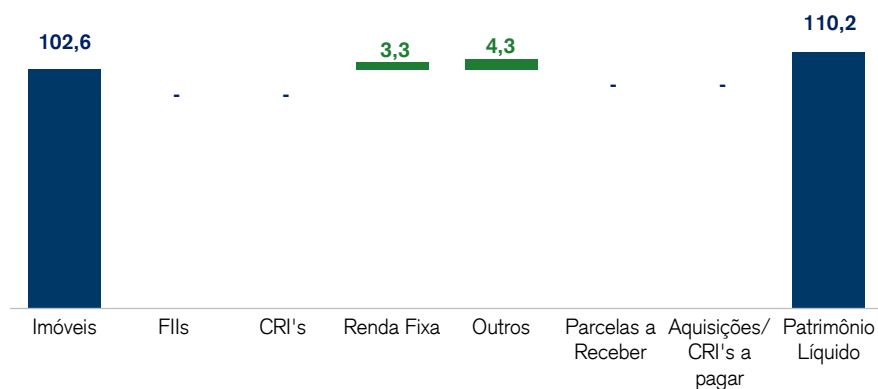
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,14	5,12	14,53
Giro	1,31%	5,72%	15,68%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Carteira

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

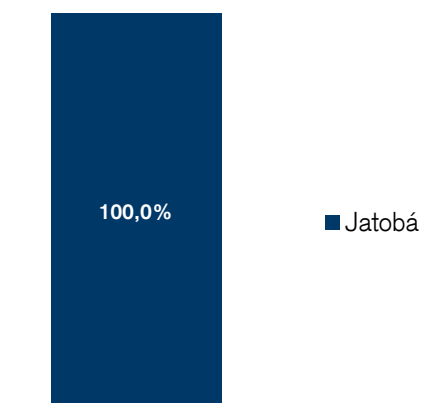


(Valores: R\$ milhões)

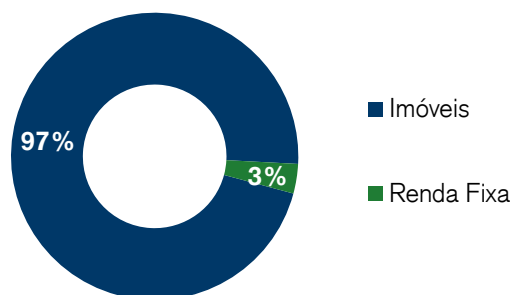
Imóveis	102,6
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	3,3
Outros	4,3
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	110,2
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	77,88

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



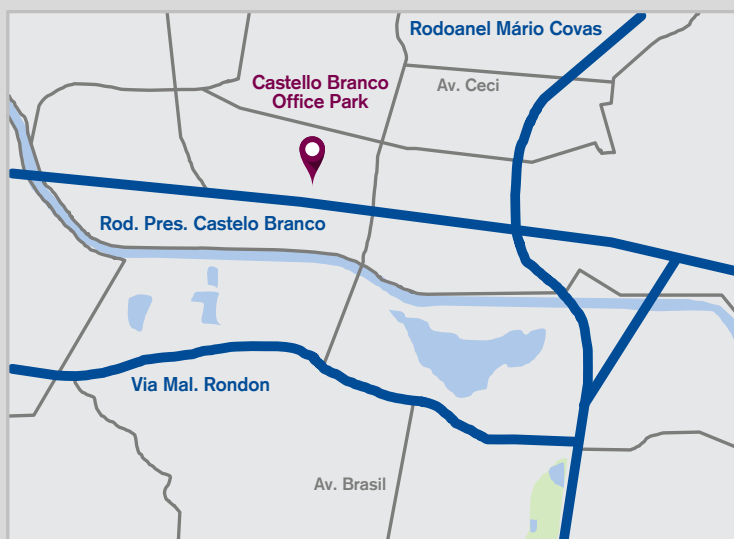
Fonte: CSHG.

Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



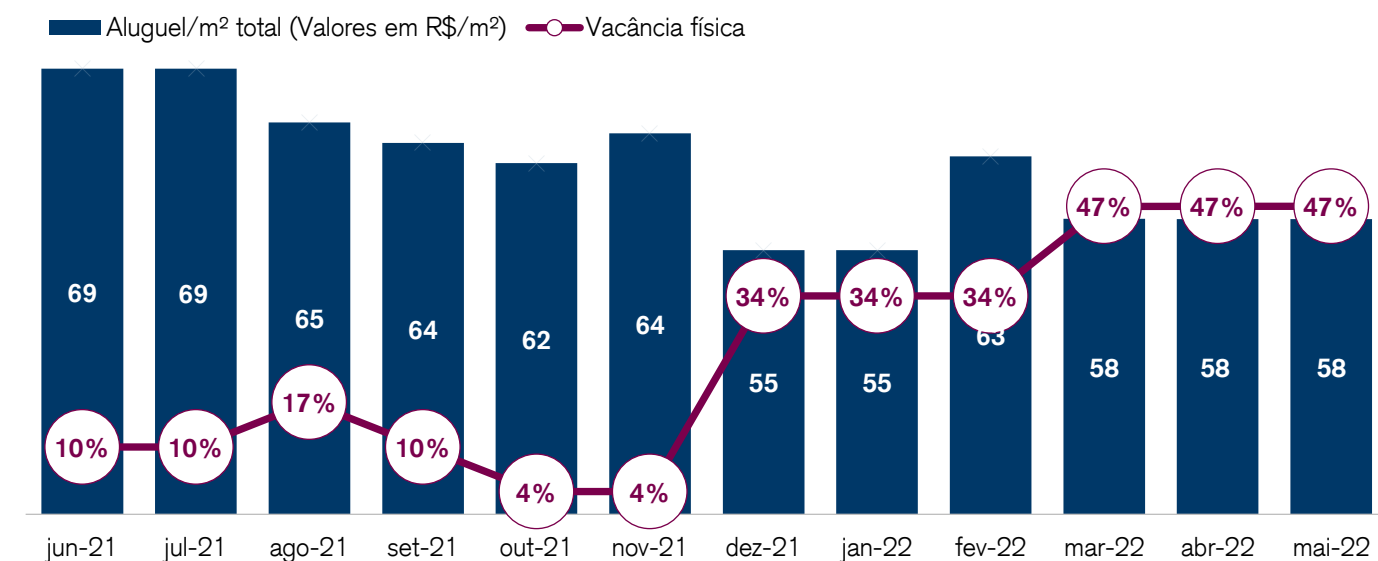
Ed. Jatobá

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues. 940



Radiografia da carteira imobiliária

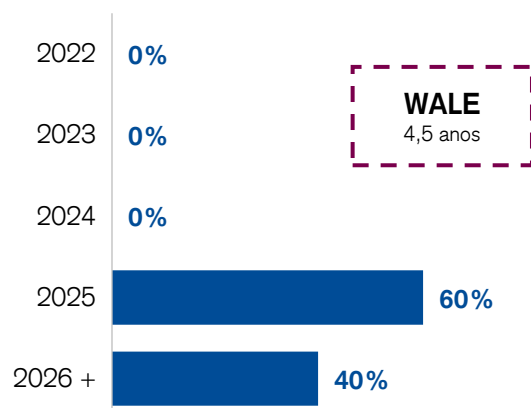
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

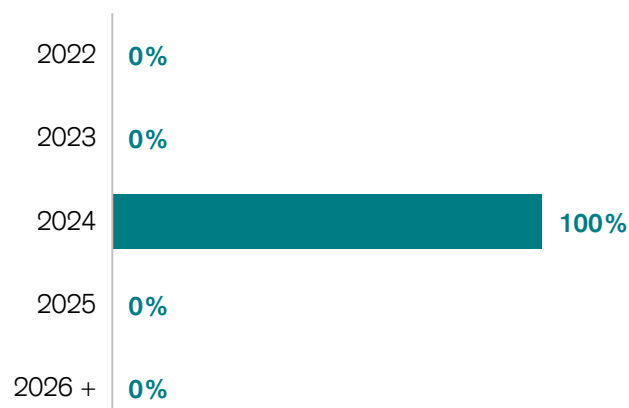
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

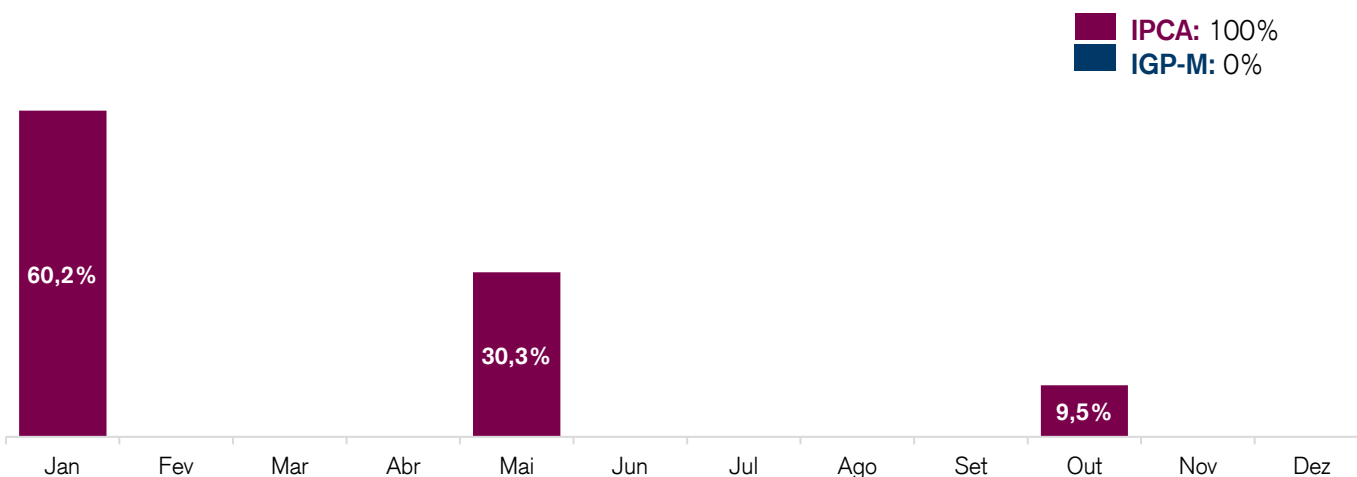
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de Locatários: 3

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 – Maio 2022 (Database: 31/05/2022).

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\$ 128.973.293,29

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	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação (ex. monousuários).

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.