

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Castello Branco Office Park FII

Dezembro 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 Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 51,71	R\$ 73,82	R\$ 73 milhões	3.655	R\$ 1,12 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.341 m ²	25,99 %	-7,0 %	37,31 %	37,31 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 373,9 mil (R\$ 0,26 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 5,7 mil negativos (-R\$ 0,004 por cota). O resultado negativo é reflexo da vacância atual no imóvel e devido ao pagamento de uma despesa de intermediação de locação, não sendo um impacto recorrente ao Fundo.



Conforme abordado nos relatórios anteriores, a ocupação no Ed. Jatobá, atualmente, não sustenta os patamares de rendimentos adotados durante o ano (R\$ 0,49 por cota), mantidos, principalmente, por conta da multa de rescisão contratual da Enel. Para o primeiro semestre de 2023, caso o cenário de ocupação do imóvel não se altere no curto prazo, haverá uma

redução substancial nos rendimentos distribuídos, reflexo da capacidade de geração de resultado recorrente do Fundo.

Por fim, o rendimento anunciado foi de R\$ 1,12 por cota, que será pago no dia 13 de janeiro de 2023.

2. Comercial

Em complemento ao informado no relatório de novembro, durante o mês de dezembro assinamos o contrato de locação temporária do 4º andar do Ed. Jatobá para um dos ocupantes do prédio. A demanda era somente para metade mas durante o processo surgiu a necessidade de também ocupar a outra metade, totalizando 100% do andar locado de dezembro de 2022 até final de março de 2023, impactando positivamente o resultado do fundo.

Resumo de 2022 e expectativas para 2023

O ano de 2022 foi de poucas transações na região, tivemos muitas visitas mas nenhuma conversão relevante, somente a locação de uma das lojas do térreo.

Para 2023 não temos uma expectativa de melhora no cenário de locações uma vez que o mercado de SP continua atrativo em preços nas regiões não core. Sendo assim, temos um trabalho de nos mantermos competitivos para as poucas oportunidades de locação que surgirem, e operacionalmente otimizar o custo de condomínio do imóvel a fim de melhorar tanto o retorno do Fundo no curto prazo quanto sua atratividade perante novos locatários.

3. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

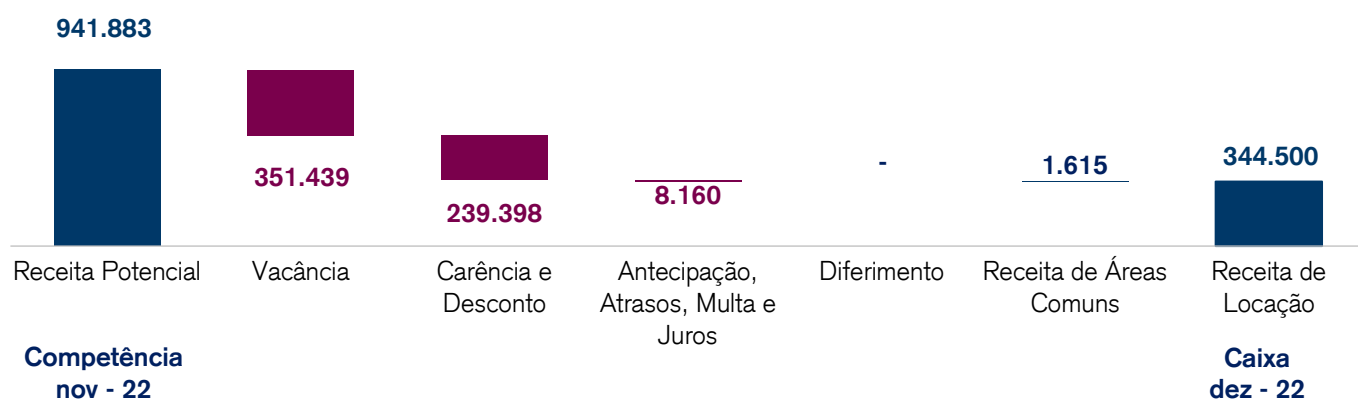
- (i) **Certificação LEED:** Durante todo o ano de 2022, foram coletadas informações e realizadas adequações para atender aos requisitos para certificação LEED O+M (Operation & Maintenance) do Edifício Jatobá. Os requisitos somam pontos que determinarão o nível de sustentabilidade do empreendimento. Em Dezembro, toda documentação necessária foi enviada ao USGBC para análise sendo que, estima-se que a conclusão deste processo ocorra dentro do 1º trimestre de 2023.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	344.500	344.500	13.677.726	13.677.726
Rendimentos Mobiliários ¹	29.424	31.204	380.100	380.100
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	373.924	375.704	14.057.825	14.057.825
Despesas Imobiliárias ¹	(222.509)	(231.589)	(2.665.419)	(2.665.419)
Despesas Operacionais ¹	(157.063)	(75.717)	(1.006.733)	(1.006.733)
Total de Despesas	(379.572)	(307.306)	(3.672.152)	(3.672.152)
Resultado¹	(5.647)	68.398	10.385.674	10.385.674
Rendimento anunciado	1.584.800	693.350	9.975.750	9.975.750
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

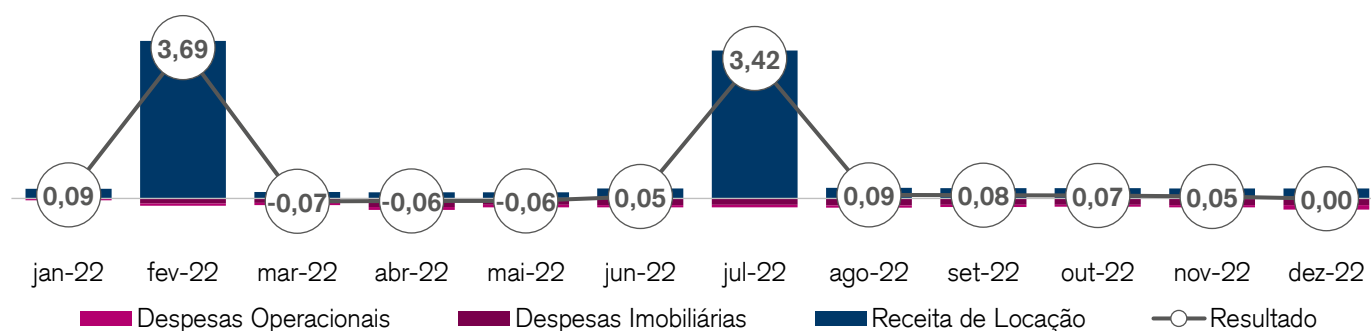
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22
Rendimento distribuído	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	1,03	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	1,12
Saldo de resultado acumulado¹	0,47	3,67	3,11	2,56	2,01	1,03	3,96	3,56	3,15	2,73	2,29	1,17

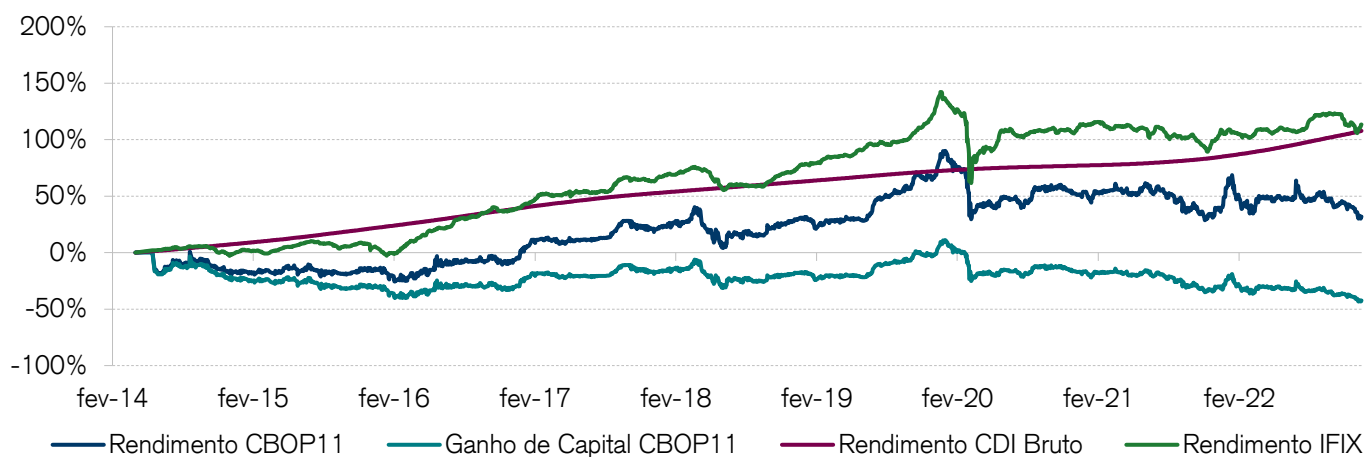


Fonte: CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Rentabilidade

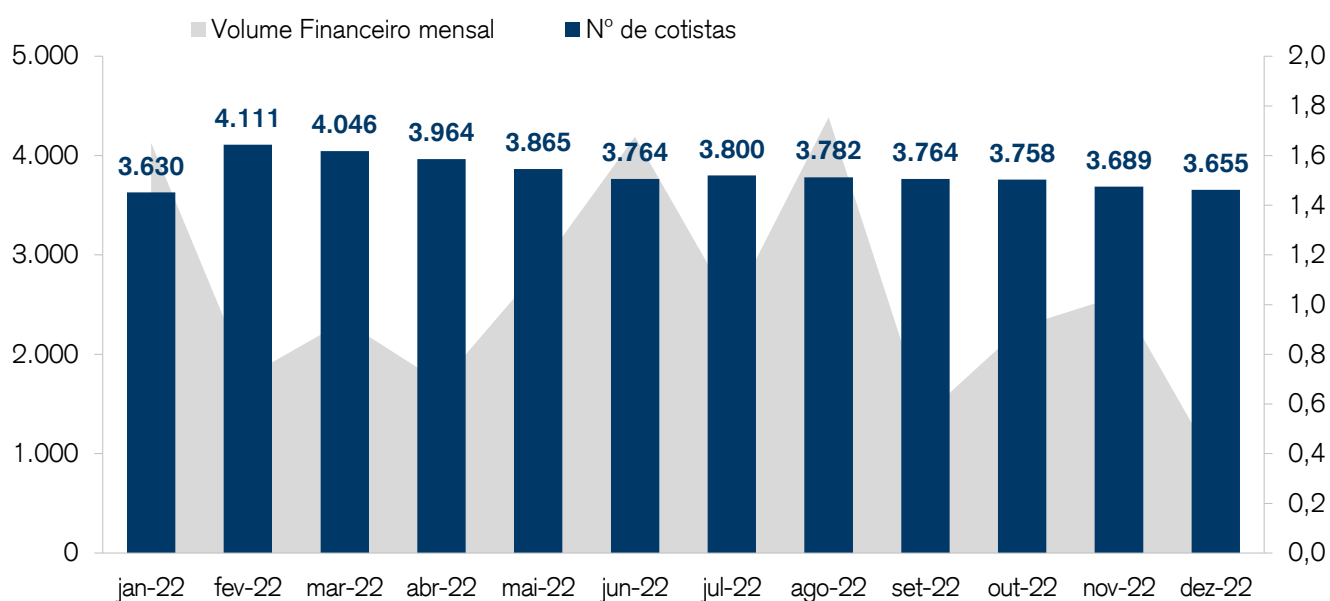
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11	-7,0%	-5,6%	-5,6%	31,9%
IFIX	0,0%	2,2%	2,2%	113,5%
CDI Bruto	1,1%	12,4%	12,4%	107,8%



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: 30/12/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,35	12,40	12,40
Giro¹	0,48%	14,43%	14,43%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

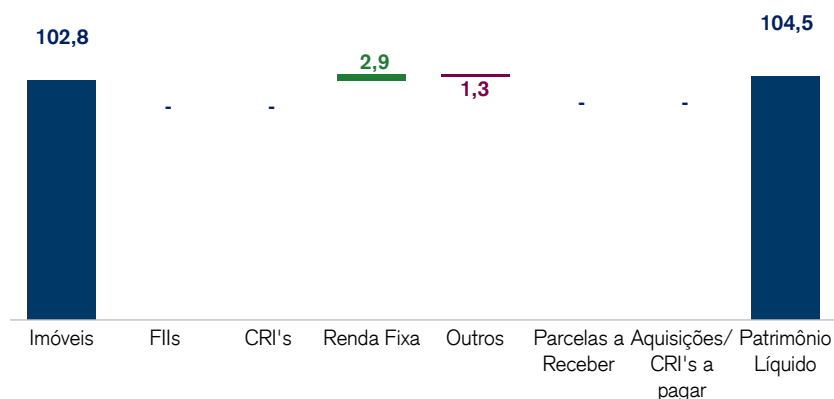


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Carteira

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

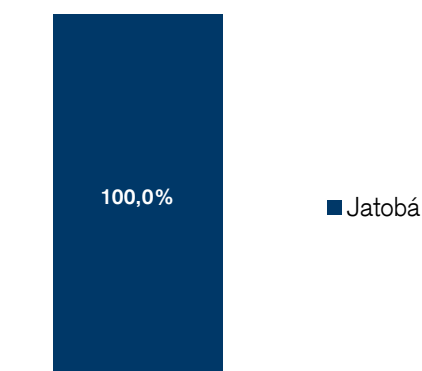


(Valores: R\$ milhões)

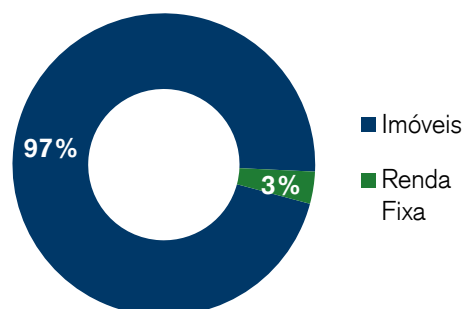
Imóveis	102,8
Flls	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,9
Outros	(1,3)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	104,5
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	73,82

Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários (% Investimentos)

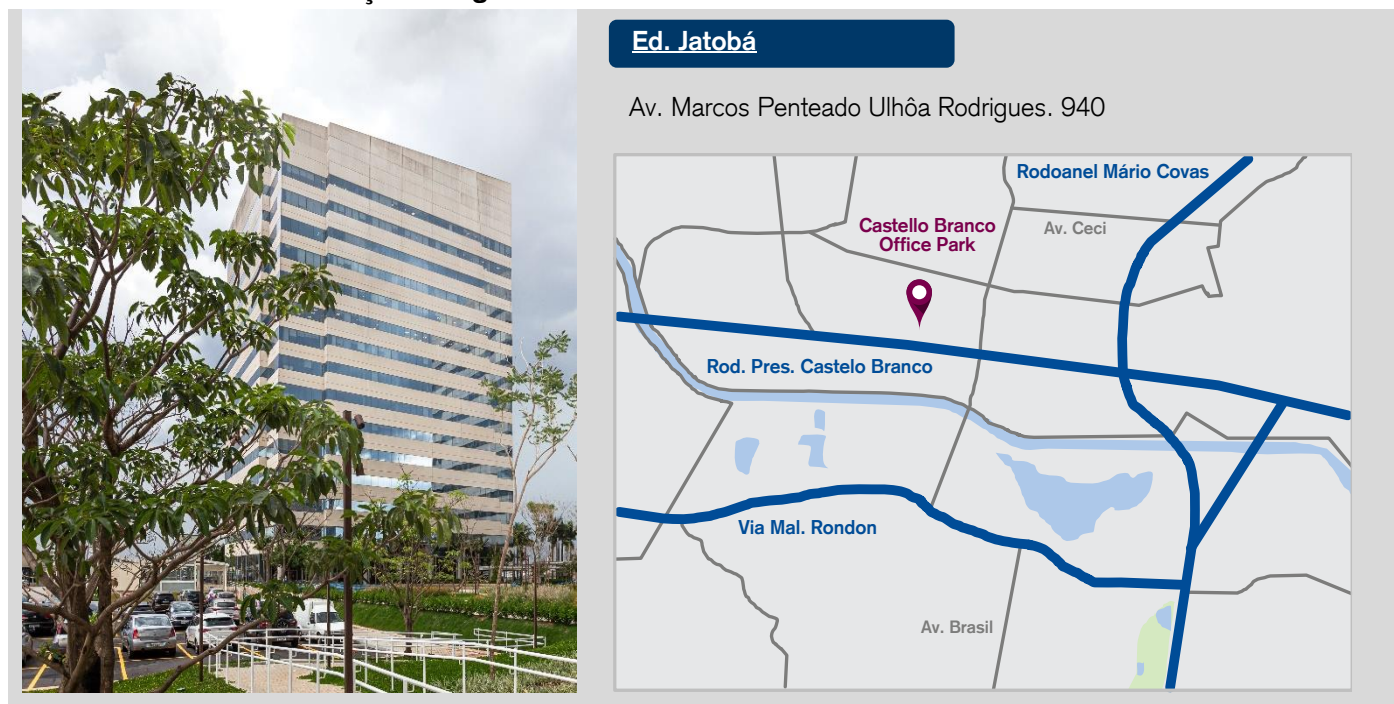


Classe de Ativos (% Investimentos)



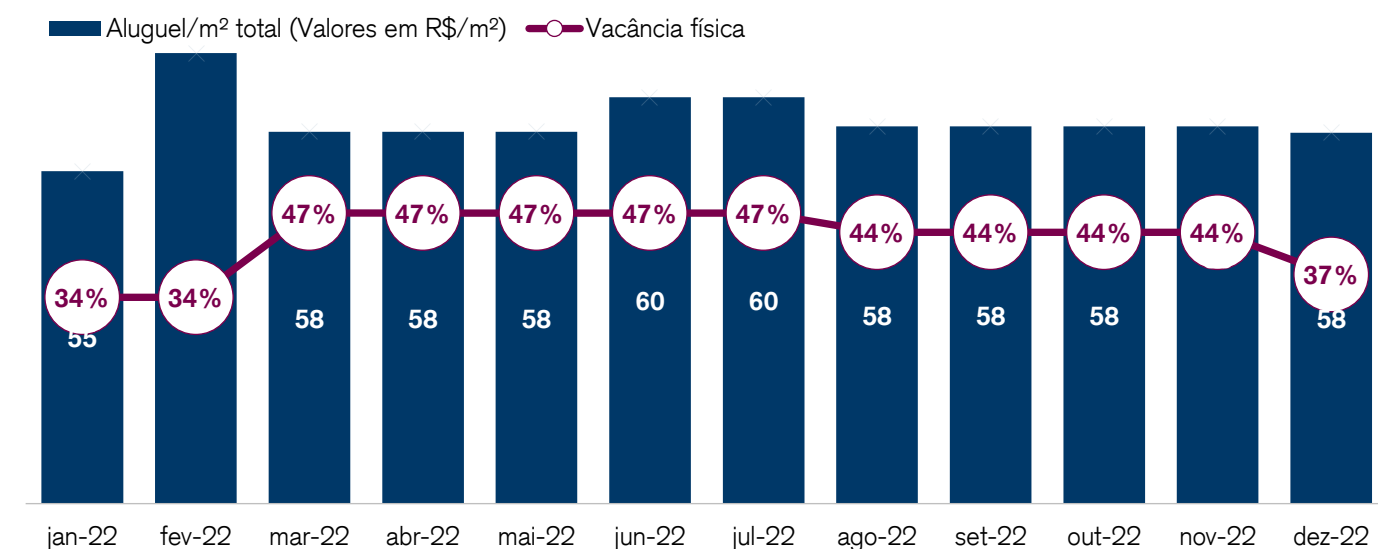
Fonte: CSHG.

Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



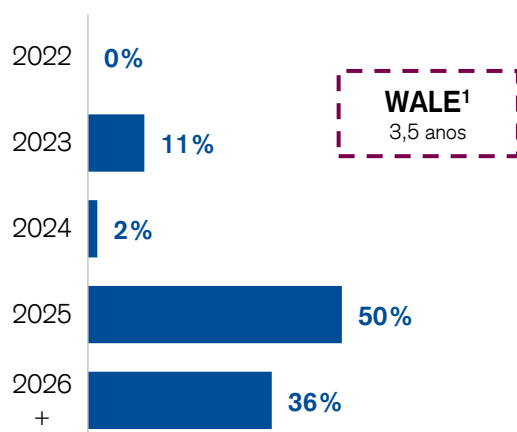
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



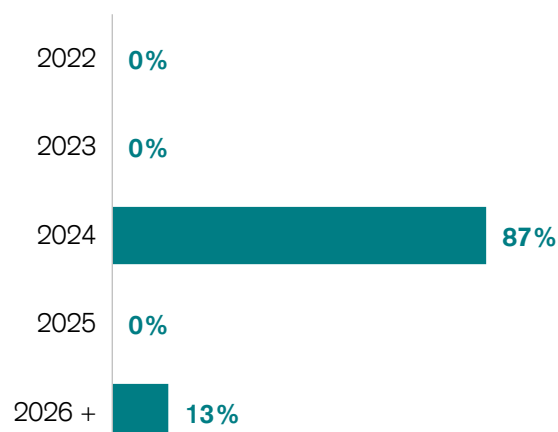
Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



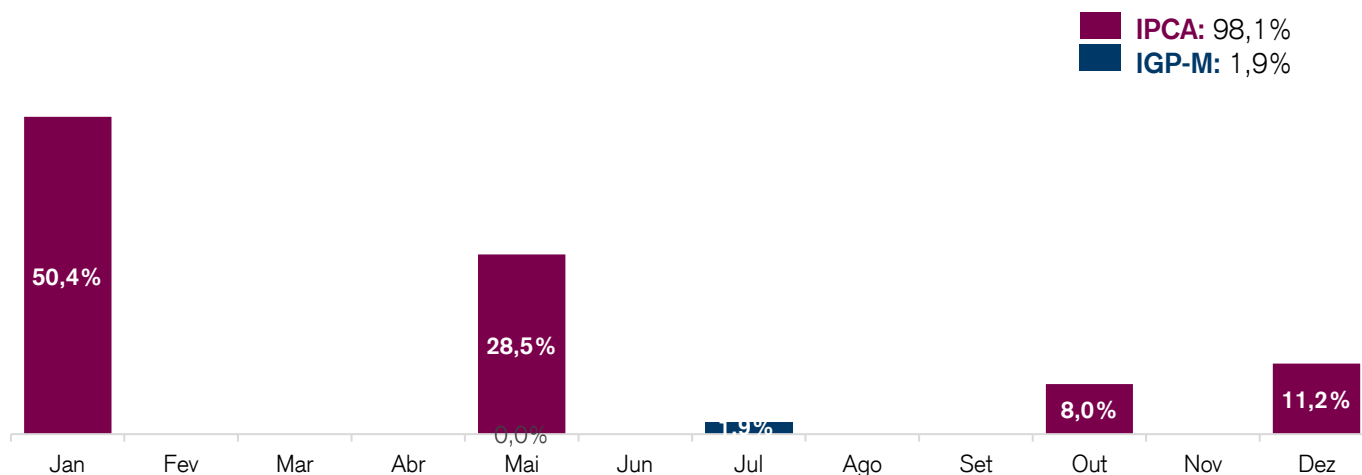
Fonte: CSHG.

Revisional 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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

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\$ 115.815.554,86

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 - segmento 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 mês.
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 variação da cota em bolsa 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 m² 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, antecipações, 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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
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)
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis 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.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

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 investidores

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.