



Castello Branco Office Park FII

Junho 2023

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 © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 37,00	R\$ 73,82	R\$ 52 milhões	3.425	R\$ 0,12 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.037 m²	3,89 %	3.185,84	46,53 %	46,53 %

1. Comentários do Gestor

No mês de maio, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 460,3 mil (R\$ 0,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 157 mil (R\$ 0,11 por cota).

O resultado de junho apresentou um aumento de 152,6% em relação ao mês de maio, o que fez o Fundo retomar temporariamente os patamares padrões de geração de resultado do primeiro semestre (média de aproximadamente R\$ 0,11 por cota). As principais causas desse impacto foram, em ordem:

- **Reajuste da Armac:** As locações remanescentes da Armac (5º ao 7º andar do edifício Jatobá) passaram por um reajuste que gerou um aumento de aproximadamente 10% da receita imobiliária do Fundo, gerando um resultado de R\$ 0,03 por cota;
- **Redução das Despesas do Fundo:** O Fundo não teve que arcar com despesas extraordinárias periódicas como a taxa anual da CVM que impacta o mês de maio – fato que corroborou com um aumento do resultado final;
- **Redução das Despesas de Condomínio:** As despesas de condomínio reduziram em 14,13% em relação ao exercício anterior em decorrência da mudança de administração predial que está em andamento na torre. Essa nova gestão está trabalhando em conjunto time técnico da Administradora para estimar uma projeção mais precisa dos valores futuros das despesas condominiais e seus impactos no Fundo.

Em relação ao futuro do Fundo, torna-se importante comunicar que na seção comercial desse relatório será abordado, com mais detalhes, a notificação da saída da Armac e as medidas que estão sendo tomadas para tentar reverter o aumento da vacância.

Diante desse cenário, a gestão informa que caso não haja alteração no cenário a distribuição para o segundo semestre do ano pode ser reavaliada.

2. Comercial

Durante o mês de junho não tivemos alteração na vacância do fundo, e recebemos a notificação de devolução de um andar pela empresa Armac, que ocupa atualmente 3 pavimentos. A potencial vacância deve ocorrer apenas no início de 2024 pois requer o cumprimento de 6 meses de aviso prévio, além de multa rescisória a ser paga na saída que soma a penalidade com os benefícios concedidos no início do contrato (descontos e carência) de aproximadamente R\$1,8 milhão. Estamos conversando com o locatário visando reverter a decisão e não descartamos a possibilidade de concessões comerciais para tal, uma vez que o mercado de escritórios de Alphaville há anos se encontra com baixa liquidez e vacância elevada, tornando fundamental o trabalho de manutenção da ocupação do prédio.

Inclusive, a liquidez do mercado de Alphaville é diretamente ligada à situação dos escritórios na capital. Como atualmente temos vacância elevada e condições comerciais atrativas em São Paulo, a motivação das empresas em migrar para Barueri se limita àquelas que buscam incentivos fiscais – tema cada vez com mais incertezas para planos de longo prazo – restando então as empresas que já se encontram na região, e cujos proprietários também estão atentos e flexíveis para manter seus locatários. Segundo os dados da ferramenta CRE – Tool de inteligência do mercado imobiliário, a região de Alphaville se encontra com vacância superior a 20% desde o 4º trimestre de 2011 para edifícios classe A, estando atualmente com 29,2% dos espaços vagos. Quando analisamos a performance individual da Torre Jatobá, tivemos com uma vacância inferior a 15% do 3º trimestre de 2013 até o final de 2020, ou seja, um longo período de excelente ocupação frente ao mercado, estando acima de 11% de vacância por apenas um trimestre neste período. Estes números mostram que, apesar de um mercado desafiador e com baixa liquidez, a qualidade e localização do prédio o colocam como um dos preferidos pelas empresas que buscam espaços na região. Apesar de todo o esforço comercial, dependemos das empresas se interessarem pela região para aumentar as chances de locação no prédio, e desde 2020

a absorção líquida média trimestral desta amostra de prédios é inferior a 1.000 m², ou seja, a área ocupada pelas empresas cresceu menos que meio andar da Torre Jatobá por trimestre, um indicador extremamente baixo.

A gestão busca estar bastante atenta a qualquer potencial movimentação no mercado, além de estarmos buscando melhorar ainda mais a qualidade em relação aos concorrentes, como a certificação LEED obtida recentemente, a troca da gestão condominial e outras ações em curso.

A vacância de 46% do Fundo tem nos incomodado e não temos poupado esforços para converter os interessados em novas ocupações, utilizando nossa penetração no mercado, esforços comerciais, criatividade e melhorias no ativo, porém os números do mercado trazem uma limitação na velocidade em que estas ações se materializam em ocupação.

3. Técnico

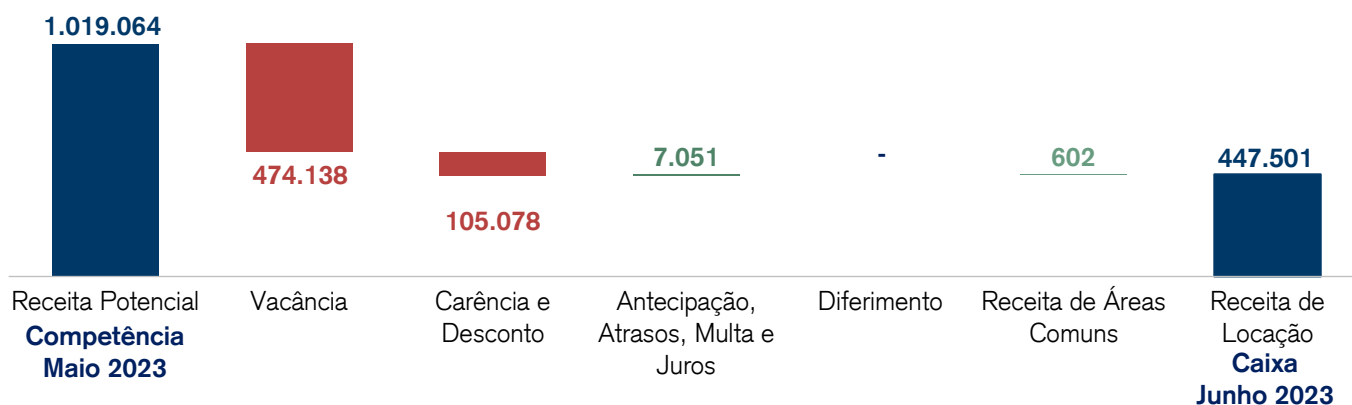
Com relação às atividades monitoradas pelo time técnico, destacou-se no mês de Junho a finalização do processo de obtenção da certificação LEED v4.1 (Operations and Maintenance: Existing Buildings) para a **Torre Jatobá** – o processo foi iniciado em 2022 e a operação condominial do empreendimento foi certificada com 73 pontos, garantindo assim o selo LEED Gold de sustentabilidade.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2023	Maio de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	447.501	407.059	2.751.386	9.656.799
Receita Financeira	12.787	15.327	86.213	327.581
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	460.288	422.387	2.837.598	9.984.380
Despesas Imobiliárias	(226.848)	(264.181)	(1.362.885)	(2.733.476)
Despesas Operacionais	(76.433)	(96.040)	(509.639)	(1.043.625)
Total de Despesas	(303.281)	(360.221)	(1.872.524)	(3.777.101)
Resultado	157.007	62.166	965.074	6.207.279
Rendimento	169.800	169.800	1.018.800	6.070.350
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

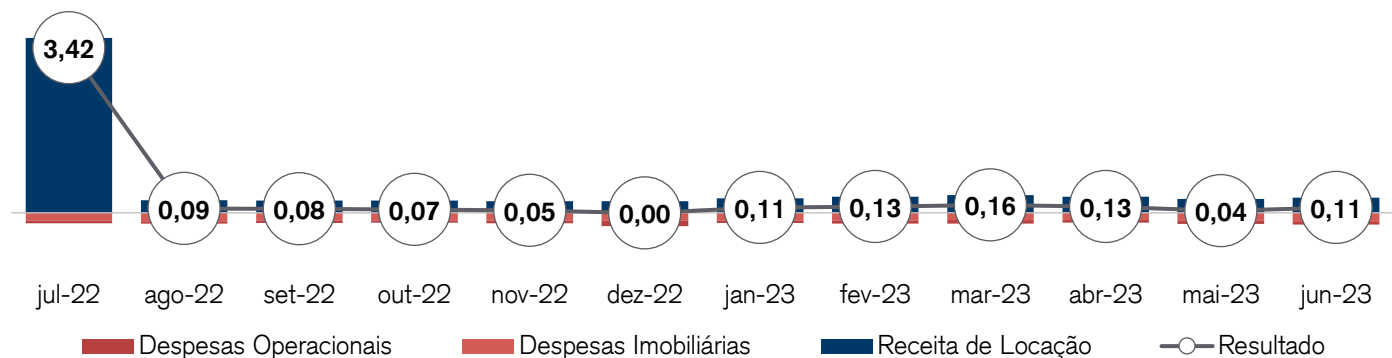
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23
Rendimento distribuído											
0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	1,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Saldo de resultado acumulado¹											
3,96	3,56	3,15	2,73	2,29	3,67	1,15	1,16	1,20	1,21	1,14	1,13

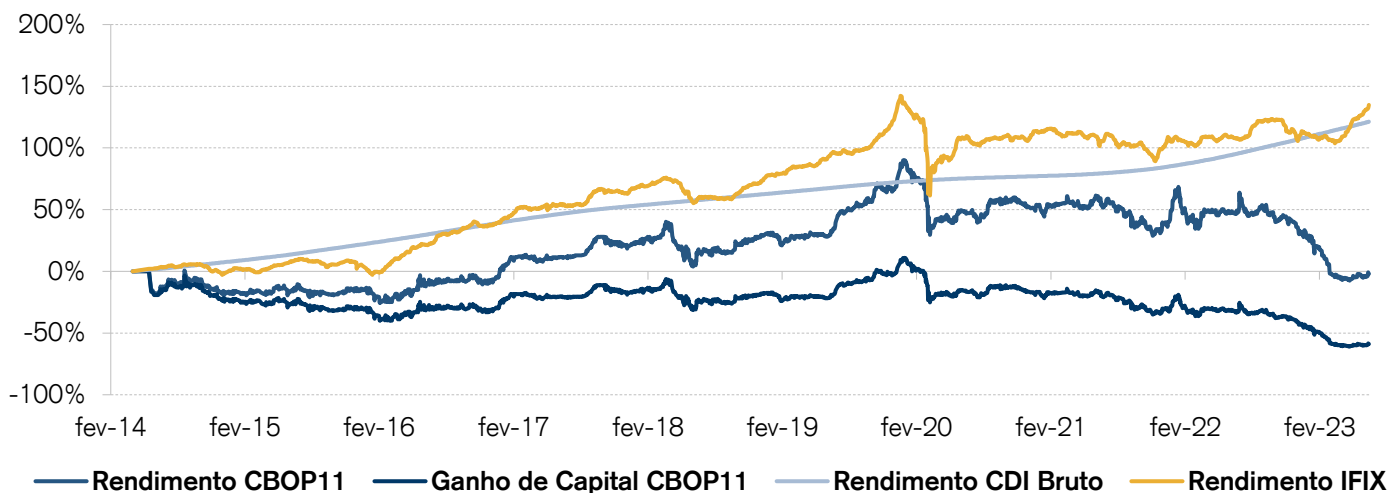


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Fonte: CSHG.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	2023	12 Meses	Início ²
CBOP11	0,3%	-25,7%	-33,3%	-2,1%
IFIX	4,7%	10,1%	12,9%	134,9%
CDI Bruto	1,1%	6,5%	13,5%	121,3%

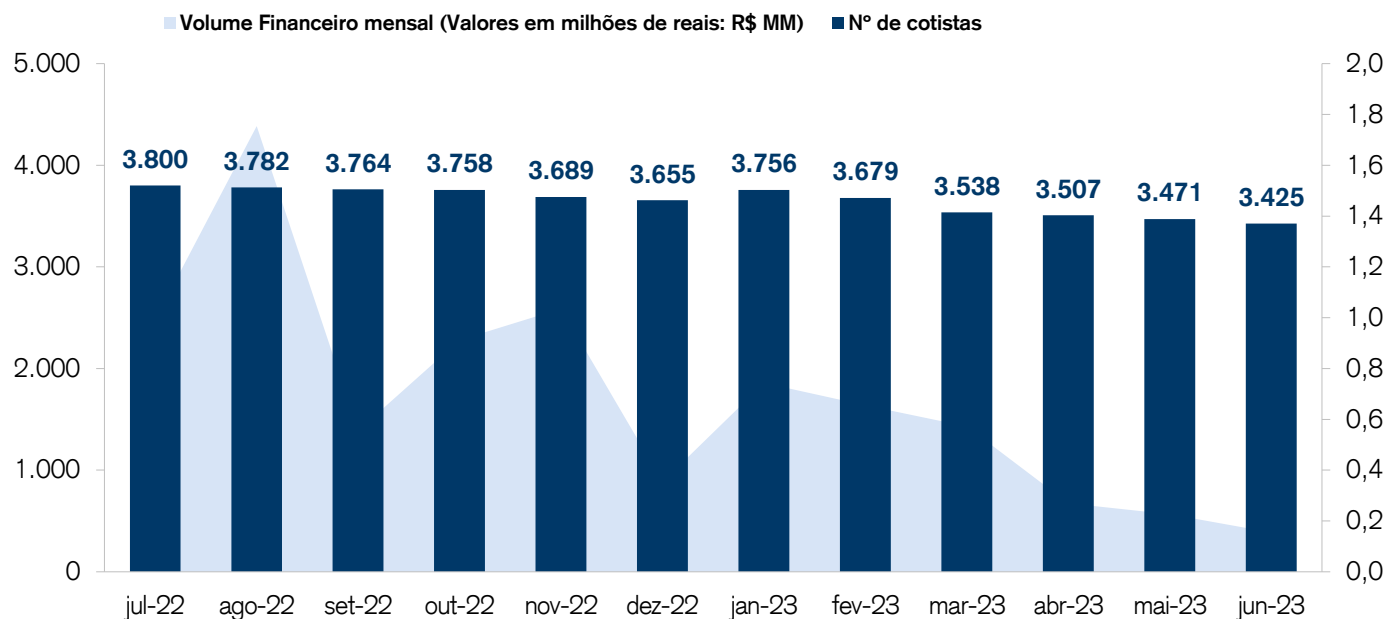


²Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 30/06/2023.

Liquidez

	Jun-23	2023	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,15	2,62	8,23
Giro¹	0,30%	4,42%	11,20%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

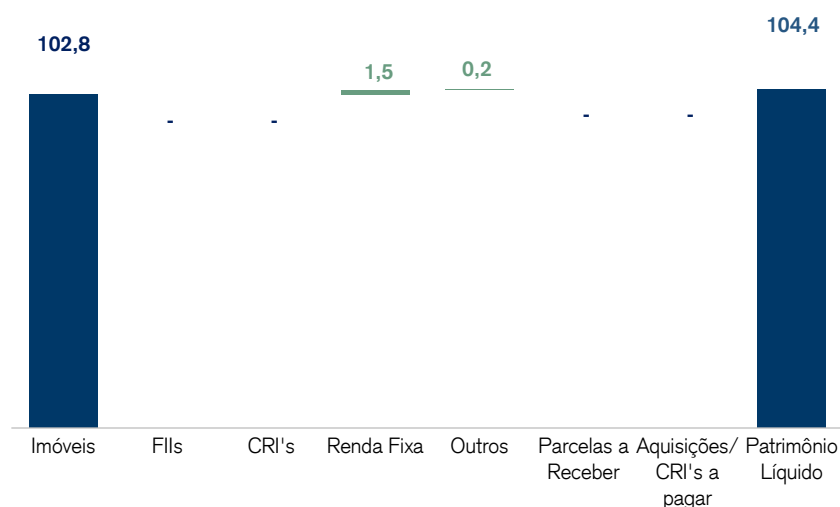


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Carteira

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

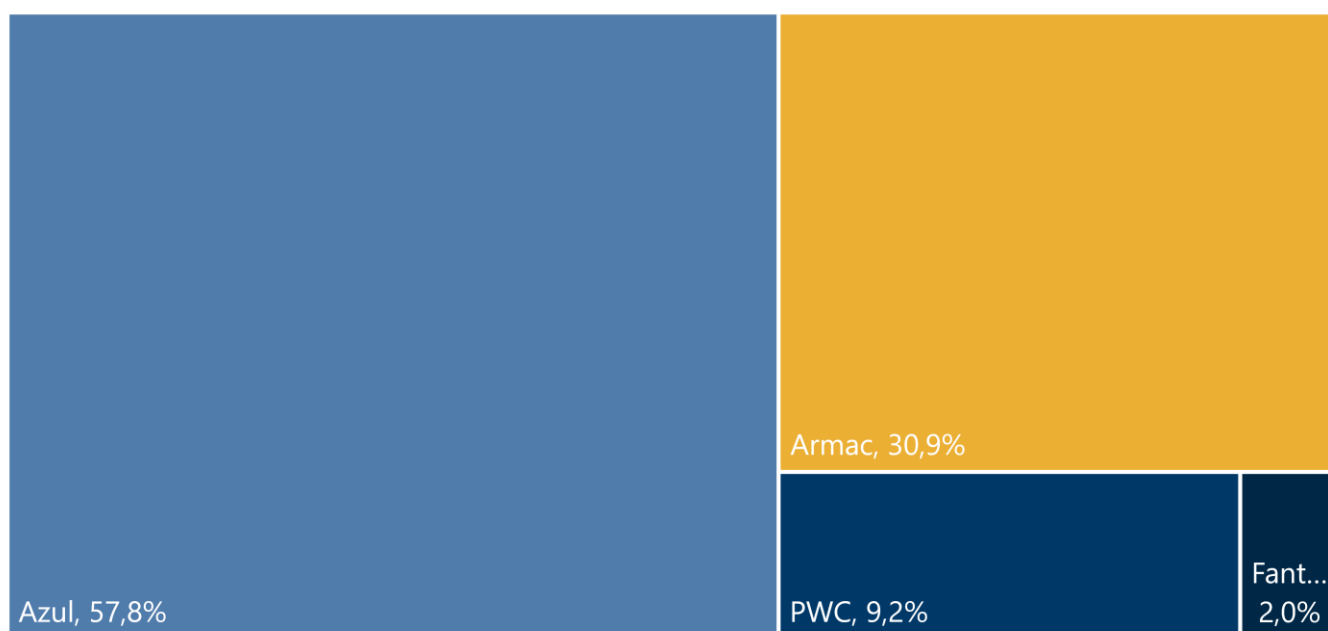


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	102,8
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,5
Outros	0,2
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	104,4
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	73,82

Fonte: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fonte: CSHG.

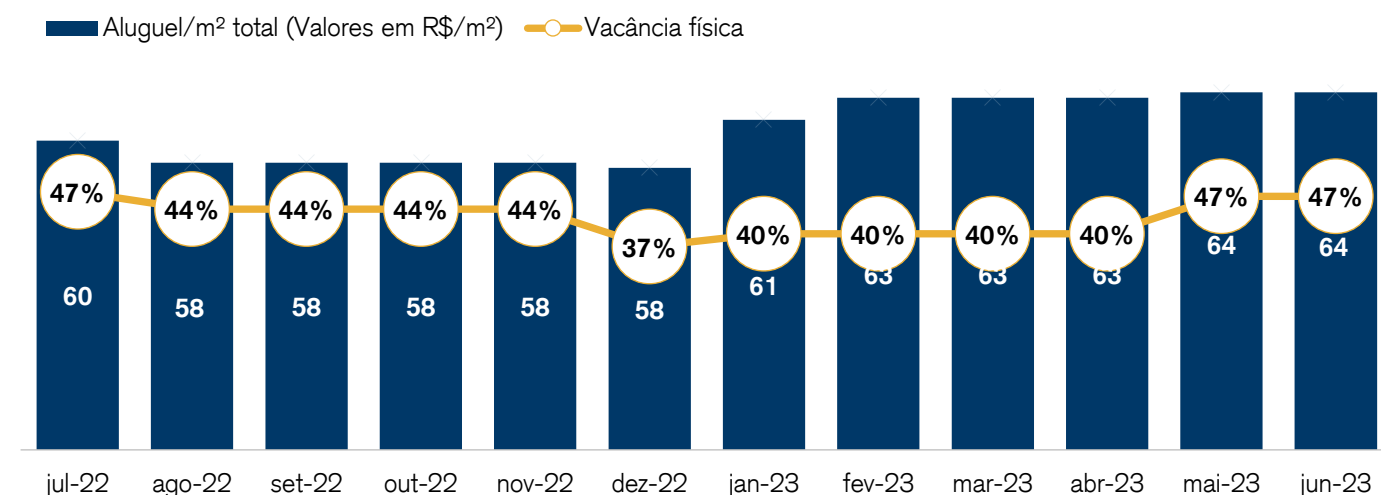
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Jatobá</u>	Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues Barueri – SP	16.037 m²		50%	53,47%
Total	-	16.037 m²		50%	53,47%

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

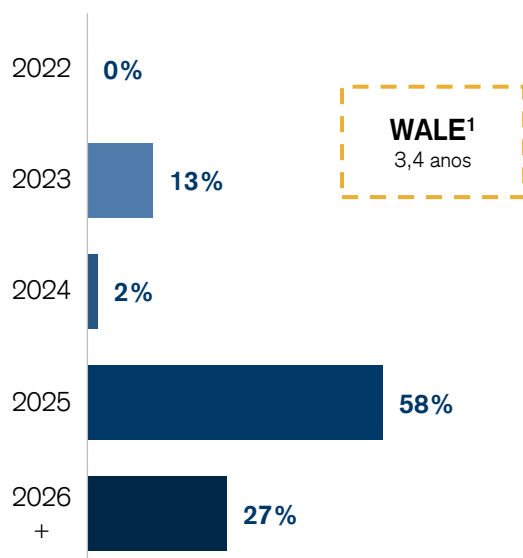
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

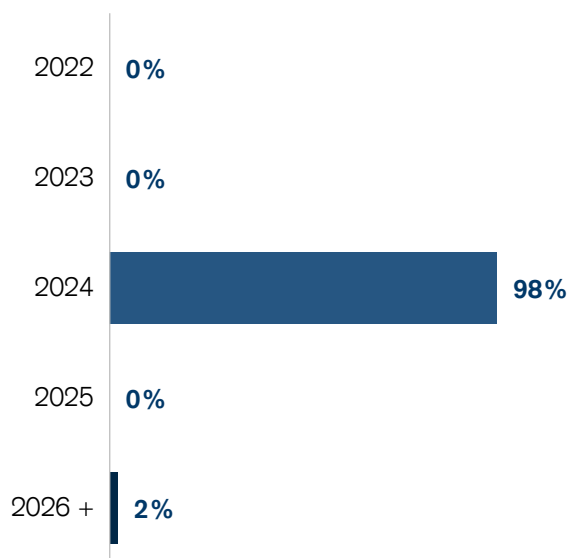
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

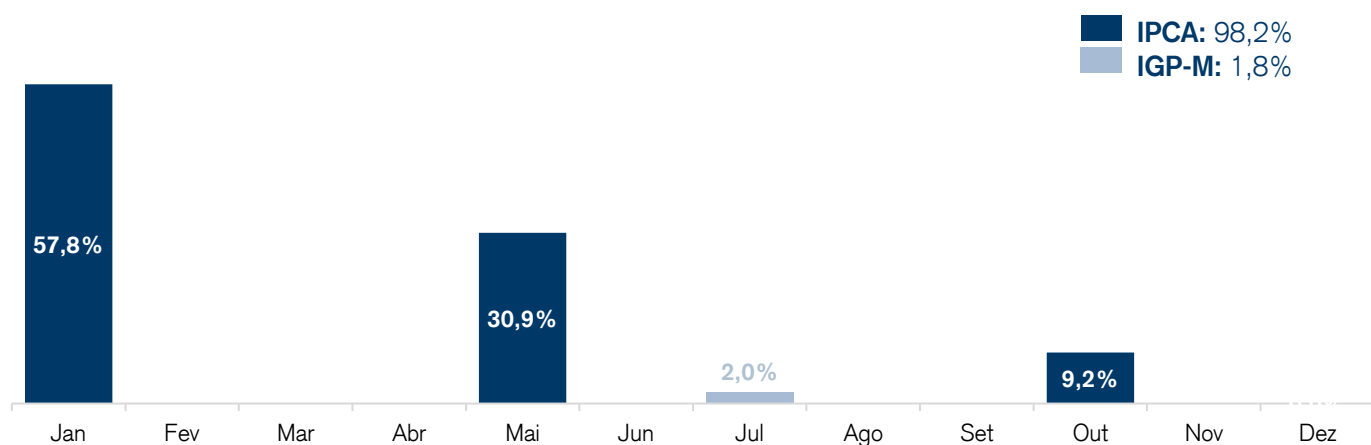
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Castello Branco Office Park

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 17.144.039/0001-85



Objeto do Fundo

O Castello Branco Office Park FII tem por objeto o investimento na fração ideal de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park, buscando auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos. O Fundo poderá ainda adquirir imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem e outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, desde que também localizados no Castello Branco Office Park, todos com a finalidade de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície das unidades comerciais ou mesmo venda, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades. Para mais informações, consulte o Regulamento.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 106.087.351,48

jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
108,2	107,6	107,1	106,5	105,8	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5

Quantidade de cotas: 1.415.000

Início das atividades

Dezembro de 2012

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Valores LTDA.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração e consultoria

0,3% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M. Para mais informações consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

Código de negociação

CBOP11

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² 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

BOMA	BOMA é uma sigla para Building Owners and Managers Association, uma associação que criou padrões para construções.
-------------	--

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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	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 anual (eg. monousuários)..
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 (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	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 negociadas 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

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. 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