



Castello Branco Office Park FII

Julho 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\$ 36,18	R\$ 73,80	R\$ 51 milhões	3.382	R\$ 0,12 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.037 m ²	3,98 %	3.114,34	46,53 %	46,53 %

1. Comentários do Gestor

No mês de julho, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 460,4 mil (aproximadamente R\$ 0,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 151 mil (aproximadamente R\$ 0,11 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,12 por cota, que será pago no dia 14 de agosto de 2023.

O resultado de julho se manteve em linha com o resultado do mês anterior, visto que o fundo foi capaz de manter a mesma receita de locação aliado a uma despesa semelhante a do último exercício, tendo como as principais diferenças:

- Taxa de Foro: Essa cobrança é direcionada aos imóveis localizados em áreas de domínio direto da União, Barueri é uma das regiões que arcam com essa despesa anualmente em julho. O impacto negativo na linha de despesas imobiliárias derivado da taxa de foro do Edifício Jatobá foi de R\$ 16.109,06 (aproximadamente R\$ 0,01 por cota);
- Redução das Despesas de Condomínio: As despesas de condomínio reduziram em 4,25% em relação ao exercício anterior. Como comunicado no relatório passado, a nova gestão encontra-se trabalhando em conjunto time técnico da Administradora para estimar uma projeção mais precisa dos valores futuros das despesas condominais e seus impactos no fundo.

2. Comercial

Durante o mês de julho não tivemos alteração na vacância do fundo.

Conforme apontado no último relatório 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.

Ao longo do mês fechamos os termos comerciais para a locação de pelo menos meio andar do prédio, de aproximadamente 1.100m², para uma distribuidora de alimentos que está instalando sua operação em uma cidade próxima de Alphaville. Estamos em fase de minuta contratual e tudo indica que devemos fechar a locação entre agosto e setembro.

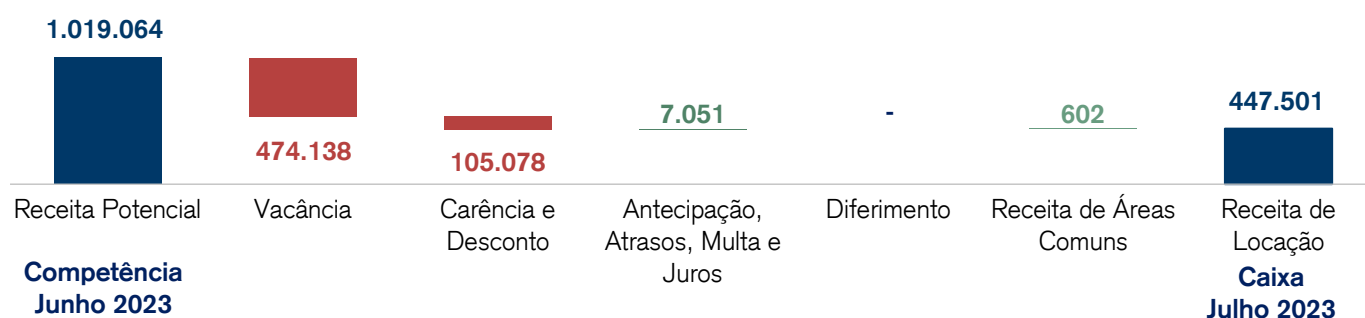
Em paralelo, continuamos trabalhando na prospeção de novas demandas e qualquer novidade através do relatório gerencial subsequente.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	447.501	447.501	3.198.887	4.975.626
Receita Financeira	12.893	12.787	99.106	293.706
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	460.395	460.288	3.297.993	5.269.332
Despesas Imobiliárias	(233.315)	(226.848)	(1.596.200)	(2.719.507)
Despesas Operacionais	(75.805)	(76.433)	(585.443)	(1.034.143)
Total de Despesas	(309.120)	(303.281)	(2.181.643)	(3.753.649)
Resultado	151.275	157.007	1.116.349	1.515.683
Rendimento	169.800	169.800	1.188.600	5.546.800
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

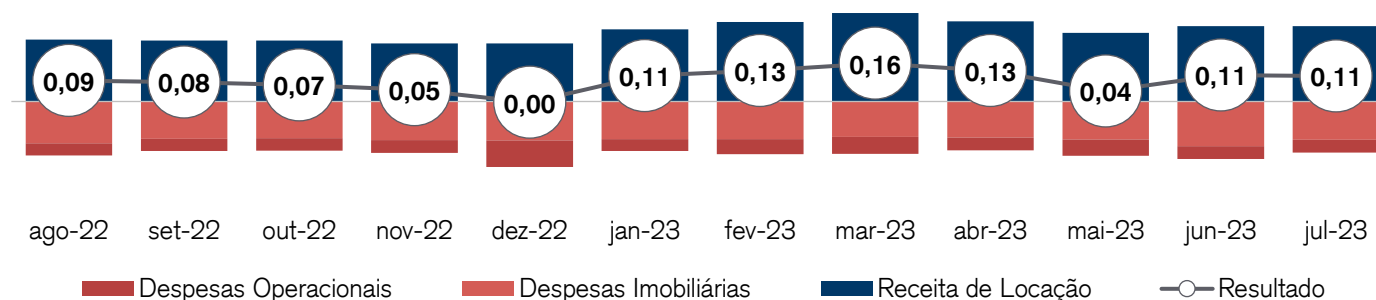
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

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



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	2023	12 Meses	Início ²
CBOP11	-1,9%	-27,1%	-36,3%	-3,9%
IFIX	1,3%	11,5%	13,6%	138,1%
CDI Bruto	1,1%	7,6%	13,6%	123,7%

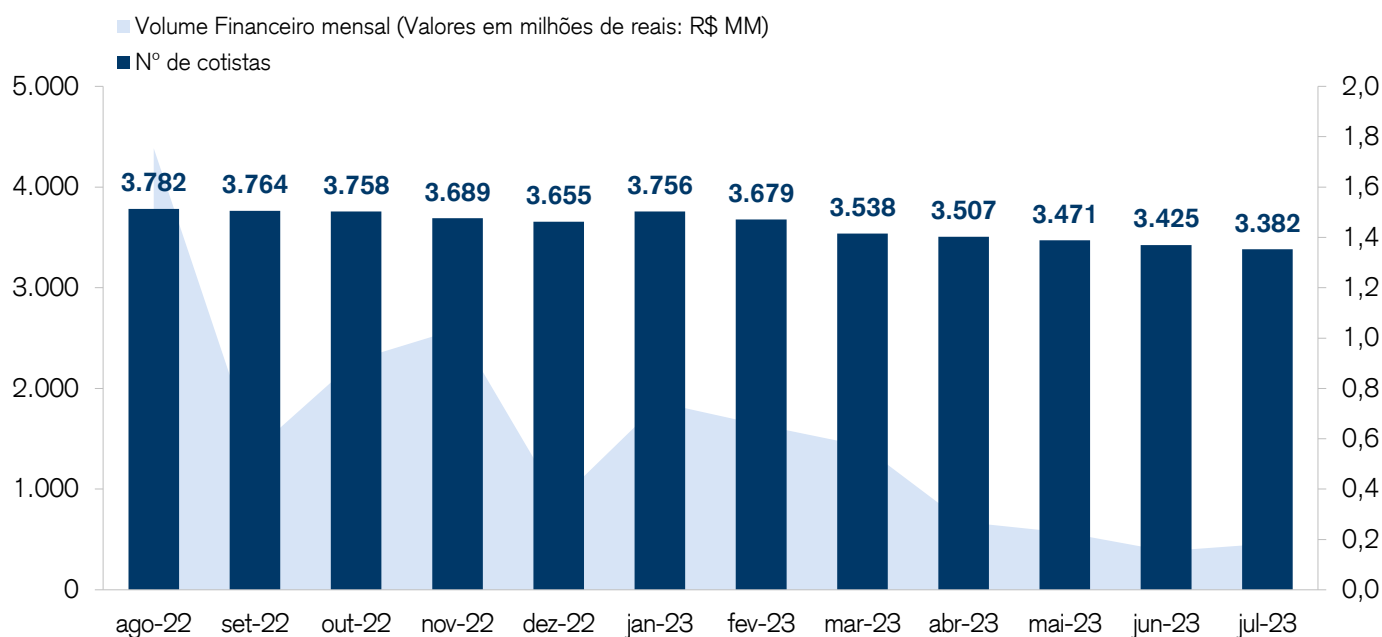


²Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 31/07/2023.

Liquidez

	Jul-23	2023	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,18	2,80	7,41
Giro¹	0,36%	4,78%	10,44%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

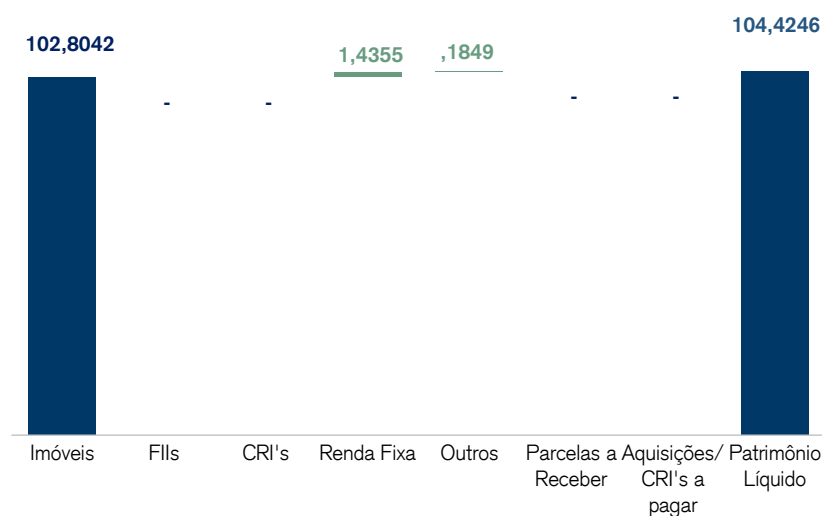


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Carteira

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

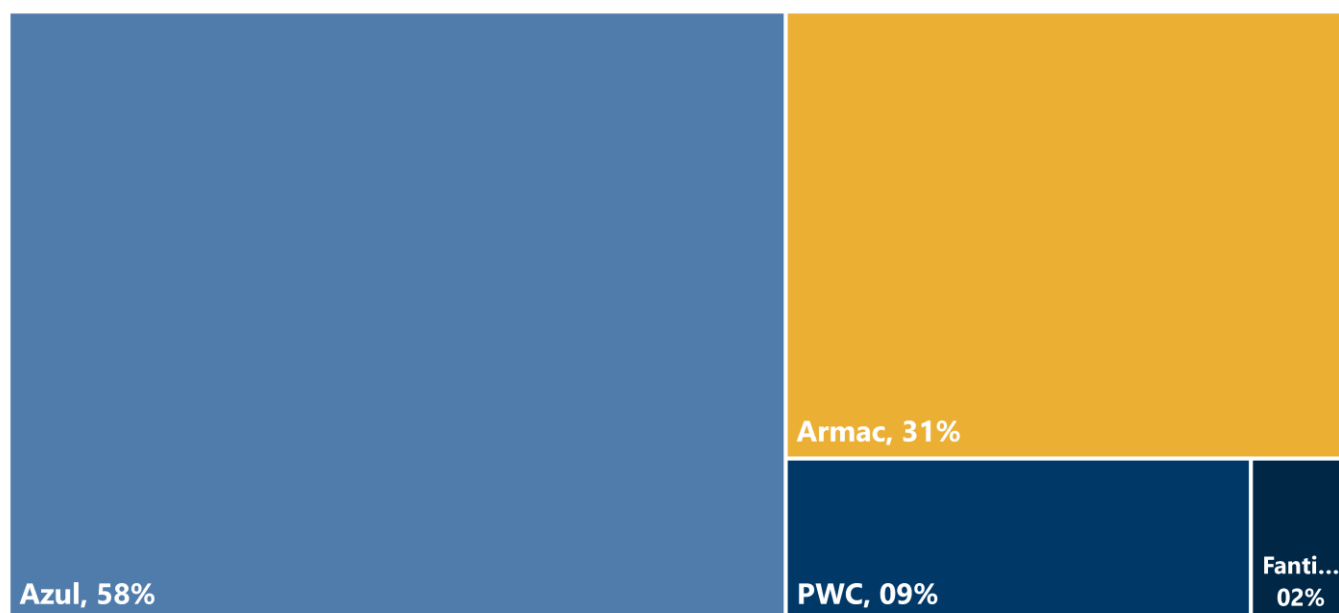


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	102,8
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,4
Outros	0,2
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	104,4
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	73,80

Fonte: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fonte: CSHG.

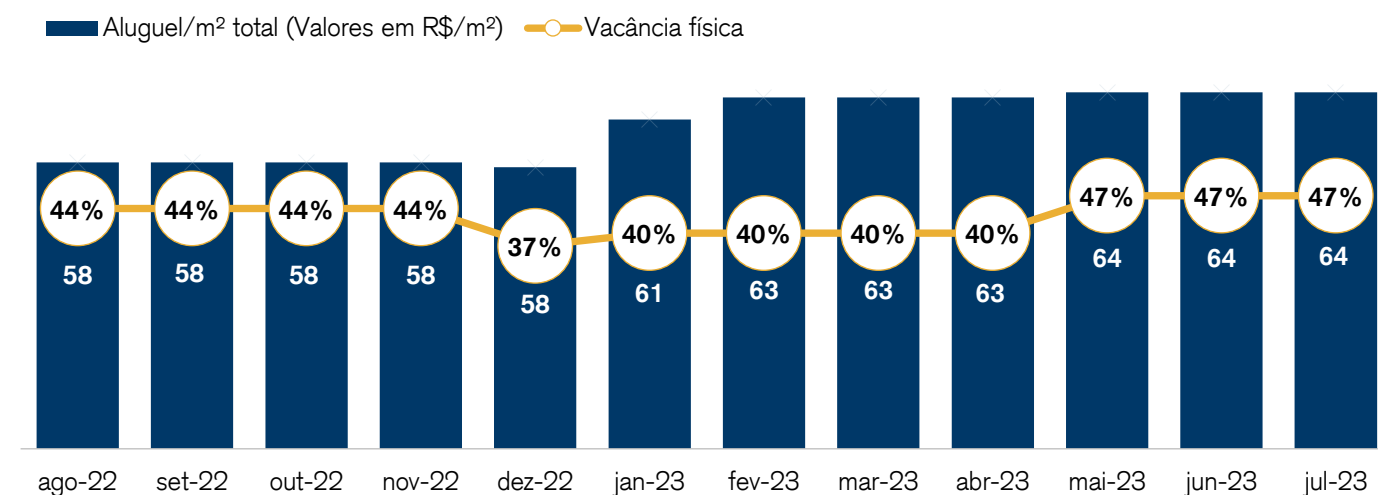
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
Edifício Jatobá	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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

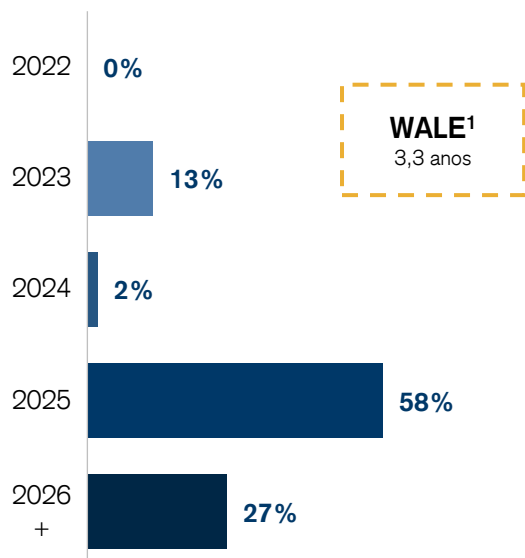
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

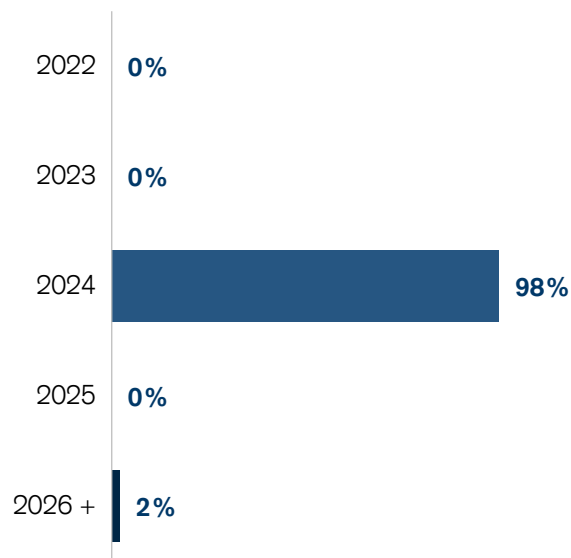
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

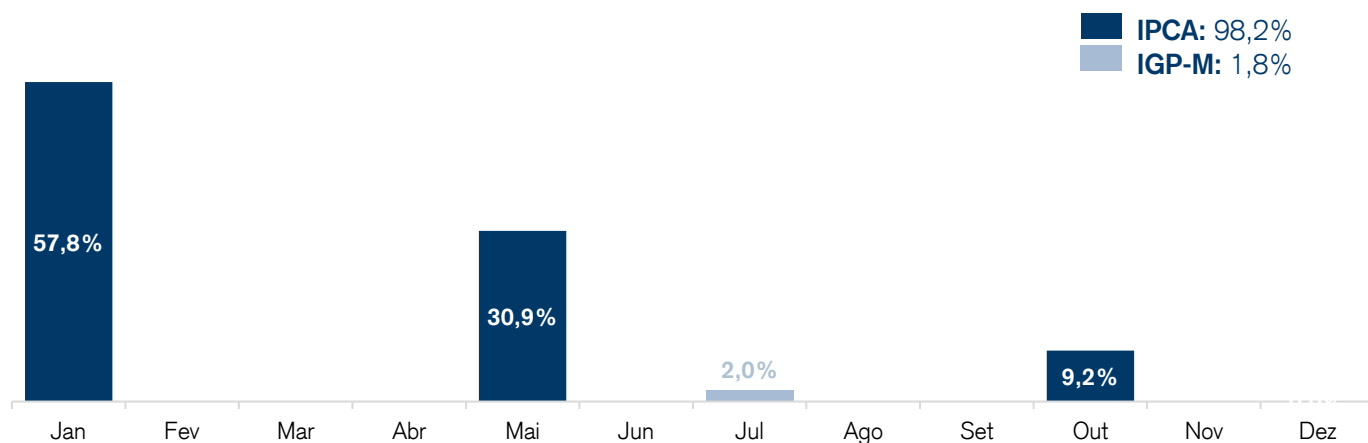
Revisional dos contratos

(% 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\$ 105.723.638,78

ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
107,6	107,1	106,5	105,8	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,4

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

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