

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Castello Branco Office Park FII

Novembro 2021

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\$ 61,06	R\$ 86,98	R\$ 86 milhões	3.686	R\$ 0,49 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.289 m ²	9,63 %	-4,44 %	3,50 %	7,00 %

1. Comentários do Gestor

No mês de novembro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 771,9 mil (R\$ 0,53 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 664,1 mil (R\$ 0,47 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$0,49 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2021. Para os próximos meses avaliaremos a geração de caixa atual e perspectivas futuras a fim de ajustar as próximas distribuições, sendo que resultados excedentes, como a primeira parte da multa de rescisão da ENEL recebida em setembro, deverão ser distribuídos ainda ao final deste semestre.

Na data de 26 de novembro de 2021 publicamos um Fato Relevante ([link](#)) informando aos cotistas e mercado em geral sobre a reavaliação do ativo do Fundo a valor justo de mercado, com valor total avaliado de R\$ 118.200.000,00 (cento e dezoito milhões e duzentos mil reais), valor este 6,86% (seis vírgula oitenta e seis por cento) inferior ao valor contábil do referido imóvel até a data da reavaliação, levando o valor patrimonial do Fundo a R\$86,98 por cota. Contribuíram para a queda no valor a mudança no cenário de juros do país, que impactam diretamente as taxas de desconto e capitalização do fluxo de caixa projetado e a piora nas expectativas de valor de locação e velocidade de absorção do imóvel.

2. Comercial

Conforme mencionado no relatório de outubro, a devolução das áreas remanescentes ocupadas pela Enel foi postergada para o final de novembro, desta forma o impacto de vacância será refletido a partir do próximo mês. Estamos na fase final de negociação das condições do distrato, convergindo para o pagamento das verbas rescisórias em duas parcelas de 50% cada, com correção monetária e vencimentos em março/22 e julho/22. Este formato tem como objetivo suavizar a curva de distribuição de rendimentos do fundo e trazer maior previsibilidade ao cotista frente um cenário de maior vacância e de períodos de carência das novas locações, dado que este ano foram locados 4 andares da torre, mitigando o impacto dos 7 andares a serem devolvidos pela Enel.

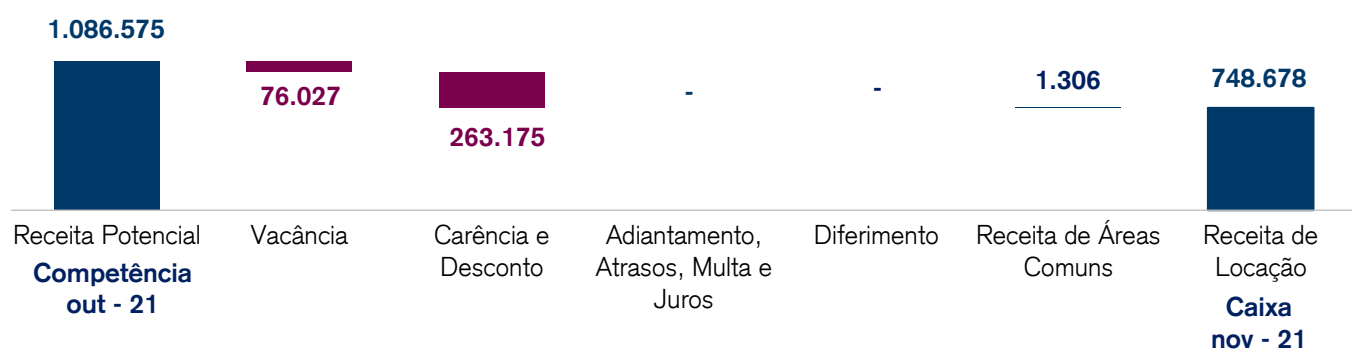
Em paralelo, seguimos empenhados em posicionar o prédio da melhor forma possível, através de melhorias no condomínio, como a certificação LEED, e estratégia comercial ativa e com postura agressiva em comparação com os concorrentes.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2021	Outubro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	748.678	712.601	13.035.937	14.056.831
Rendimentos Mobiliários ¹	23.294	20.062	78.459	81.609
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	771.972	732.662	13.114.396	14.138.440
Despesas Imobiliárias ¹	10.119	(30.754)	(353.100)	(390.317)
Despesas Operacionais ¹	(117.896)	(120.755)	(1.307.268)	(1.421.344)
Total de Despesas	(107.777)	(151.509)	(1.660.368)	(1.811.661)
Resultado¹	664.196	581.153	11.454.028	12.326.779
Rendimento anunciado	693.350	693.350	7.641.000	8.900.350
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

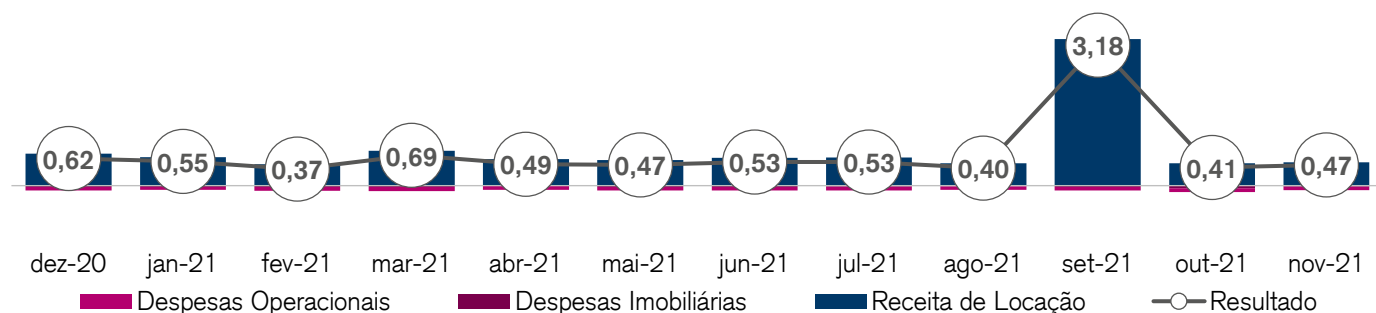
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21
Rendimento distribuído											
0,89	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
Saldo de resultado acumulado¹											
0,50	0,56	0,45	0,64	0,64	0,62	0,65	0,70	0,61	3,30	3,22	3,20

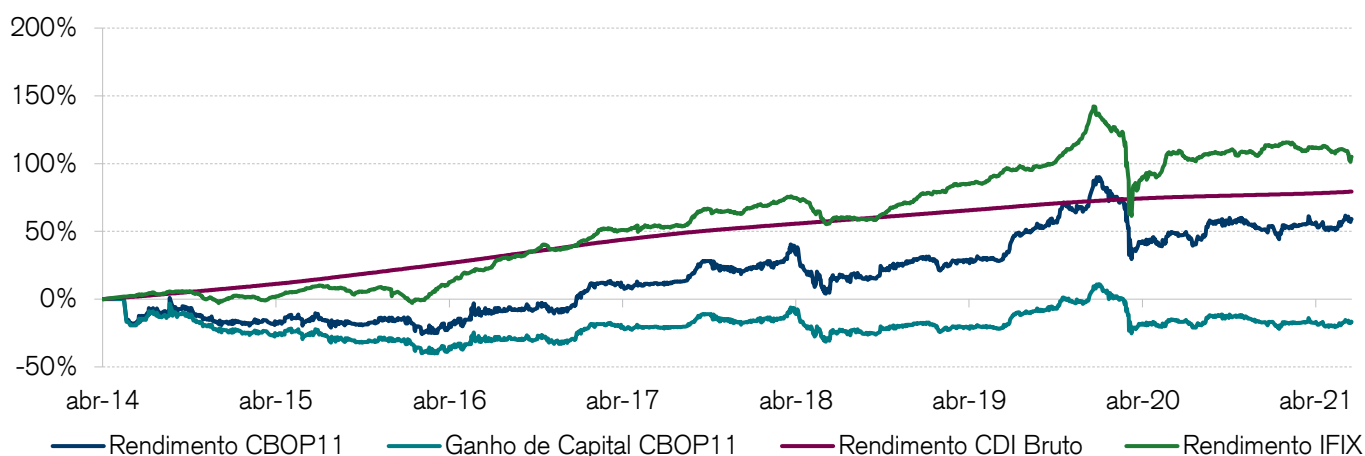


Fonte: CSHG.

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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

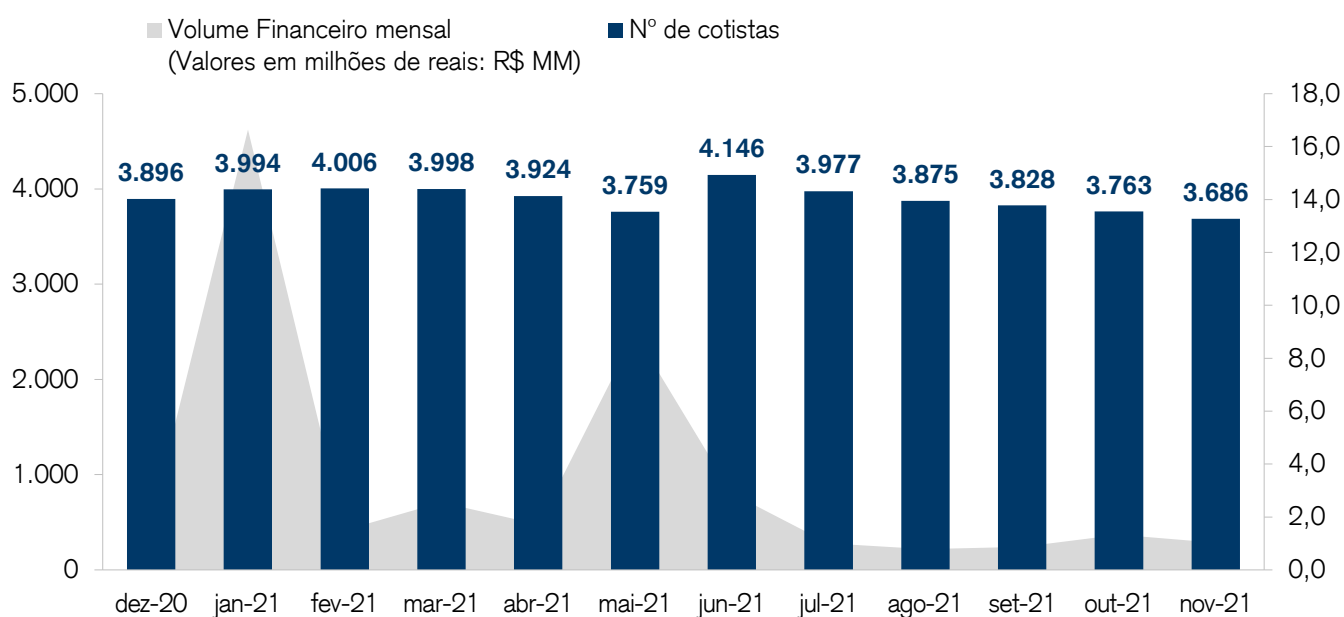
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP111	-4,44%	-11,3%	-13,2%	34,3%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%	92,0%
CDI Bruto	0,6%	3,6%	3,8%	83,5%



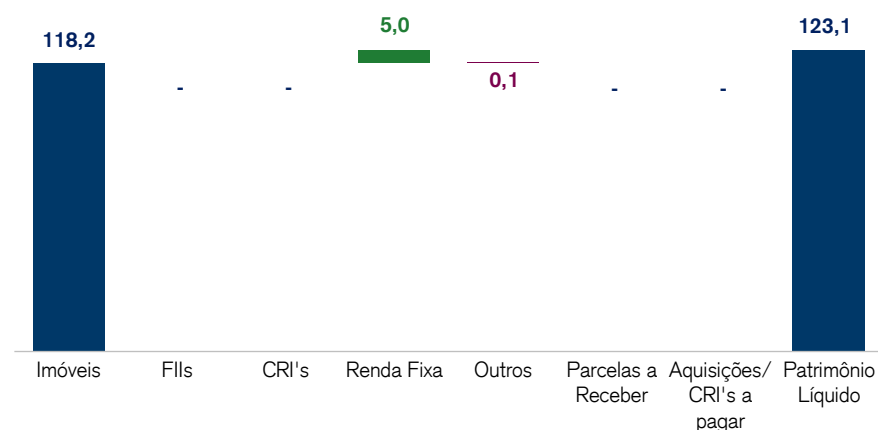
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,03	39,27	41,13
Giro	1,21%	39,07%	40,81%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Carteira

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

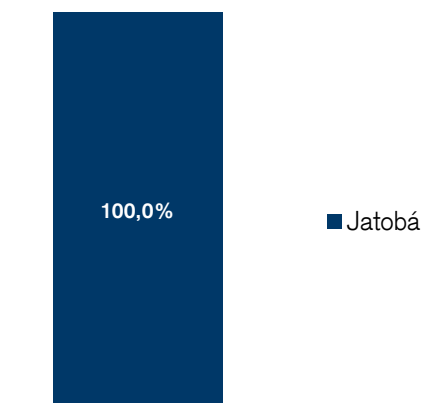


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	118,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	5,0
Outros	(0,1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	123,1
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	86,98

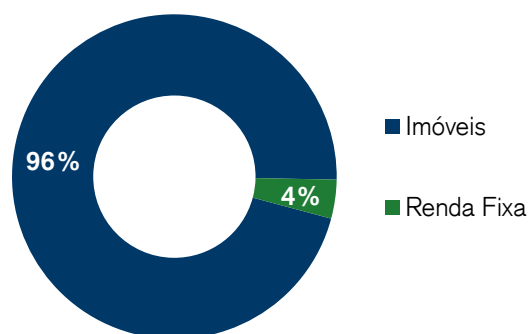
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fonte: CSHG.

Classe de Ativos (% Investimentos)

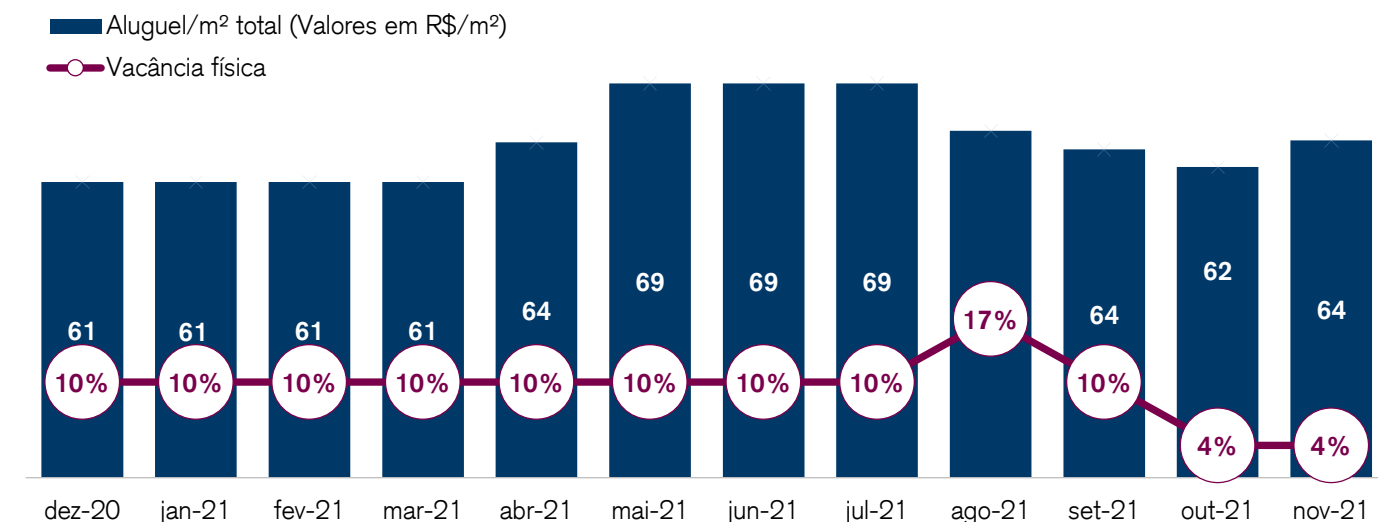


Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



Radiografia da carteira imobiliária

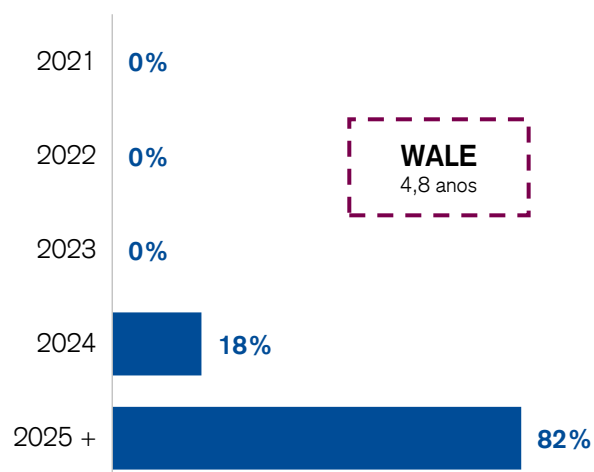
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

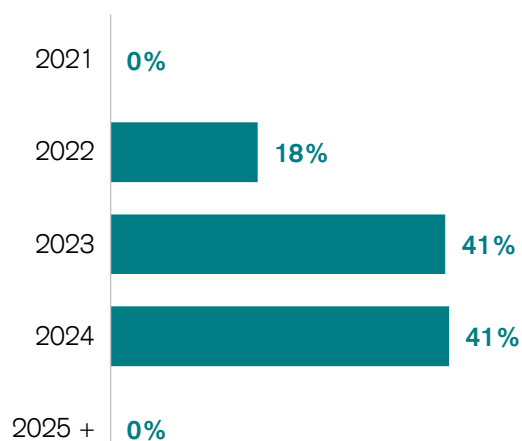
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

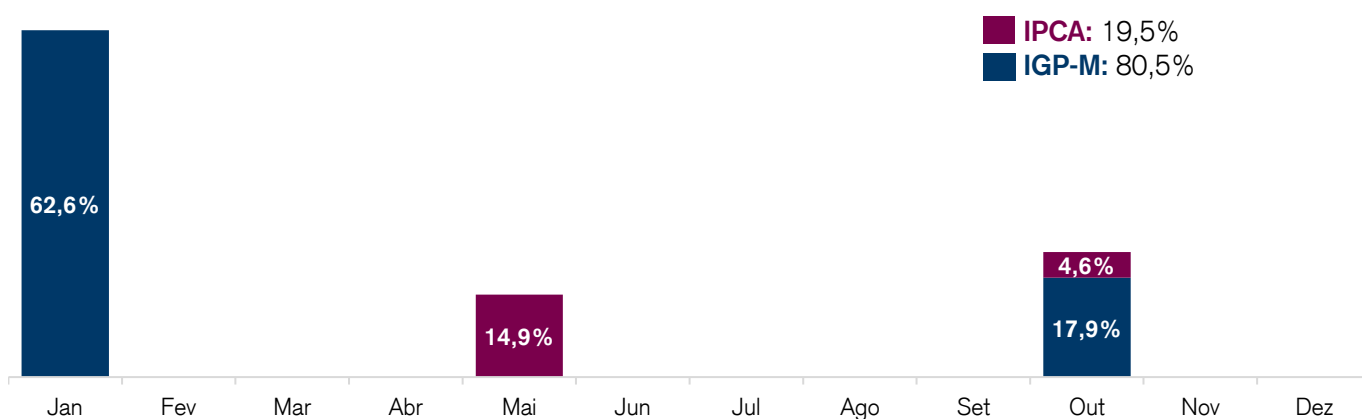
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de Locatários: 5

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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

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\$ 129.930.255,23

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.