



CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Castello Branco Office Park FII

Dezembro 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 Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 63,00	R\$ 90,83	R\$ 89 milhões	3.630	R\$ 2,60 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.289 m ²	49,52 %	4,01 %	33,59 %	44,95 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro, pudemos verificar a melhor performance mensal do IFIX no ano (+ 8,8%), em parte corrigindo as quedas dos meses anteriores e contribuindo para o IFIX encerrar 2021 com performance anual de -2,3% (vs. -11,9% do Ibovespa). De qualquer forma, ao analisarmos o ano de 2021, tivemos diversos fatores influenciando nos preços dos FIIs e que devem perdurar em 2022, trazendo volatilidade ao mercado secundário, tais quais: (i) cenário político e fiscal, com eleições e teto de gastos em foco; (ii) inflação e aumento nos juros; (iii) novas variantes da Covid-19, vacinação e suas implicações e; (iv) possível incremento das taxas de juros nos EUA.

Como destaque positivo no ano, tivemos a classe de Fundos de CRI (+9,4% em 2021), se beneficiando de indexadores mais elevados e resiliência de suas carteiras de ativos de renda fixa, em um cenário que premiou posições mais conservadoras. Por outro lado, tivemos as classes de Fundos de Fundos (-14,3% em 2021), Lajes Corporativas (-8,8% em 2021), Shoppings (-6,6% em 2021) e Logística (-6,3% em 2021) como detratores de performance do IFIX, impactadas pelo cenário adverso atual. Vale destacar que, quando considerando apenas os Fundos de Tijolo, o *dividend yield*¹ do IFIX encerrou o ano com um *spread* em relação ao da NTN-B 35 de 3,1%, superior à média dos últimos 3 anos (2,6%) e 5 anos (2,3%). Sendo assim, é possível concluir que há uma correção em parte “exagerada” nos preços observados dos Fundos de Tijolos, de modo que acreditamos ser viável um incremento de preços no médio prazo e reversão do *spread* às suas médias históricas.

No mês de dezembro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 748,8 mil (R\$ 0,53 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 393,1 mil (R\$ 0,28 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$2,60 por cota, que será pago no dia 14 de janeiro de 2022. O valor do rendimento de dezembro é um valor extraordinário, devido ao pagamento da primeira parte da multa da ENEL em setembro de aproximadamente R\$ 3,9 milhões, gerando um resultado acumulado no semestre. Para os próximos meses pretendemos manter o mesmo patamar de rendimento recorrente do último semestre, algo que será possível com as multas a serem recebidas, e avaliaremos a geração de caixa atual e perspectivas futuras a fim de ajustar as distribuições em 2023, que dependerá do resultado comercial de locações.

2. Relação com Investidores

De acordo com a Instrução Normativa SRF Nº 698, de 20 de dezembro de 2006, o Informe de Rendimentos Financeiros deverá ser, no caso de beneficiário pessoa física, relativo ao ano-calendário e fornecido, em uma única via, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente.

Isso posto, o escriturador do Fundo disponibilizará os Informes de Rendimentos Financeiros, relativos ao ano-calendário de 2021, até 28 de fevereiro de 2022.

Mais informações podem ser solicitadas através do canal de relação com investidores ri.imobiliario@cshg.com.br.

3. Comercial

Durante o ano de 2021 o Fundo assinou 7 contratos, sendo 4 novas locações e expansões (4.455m²), 1 desconto, 1 rescisão (8.255m²) e 1 classificado como outros, que não afeta diretamente a ocupação, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam trabalho comercial e legal.

No geral, 2021 foi um ano desafiador para o Fundo, mas ficamos satisfeitos com os resultados alcançados. Além da rescisão da Enel que ocupava mais da metade do prédio, a região de Alphaville está sofrendo com uma vacância persistente de mais de 30% para o mercado de escritórios corporativos classe A. Diante deste cenário, buscamos de maneira efetiva minimizar os impactos da vacância e nos diferenciarmos frente aos concorrentes na região. O resultado que obtivemos com esta estratégia foi de 4.455m² alugados (54% da área total desocupada pela Enel).

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 2021 (Database: 30/12/2021).

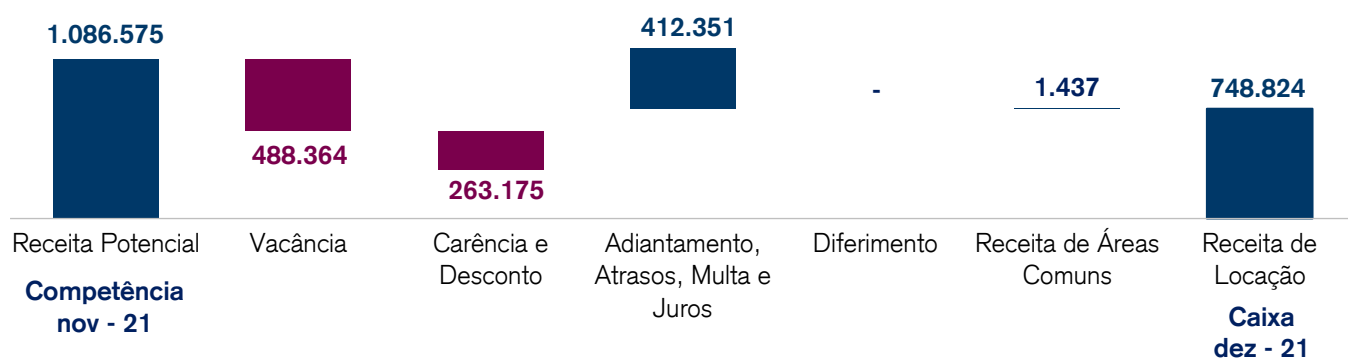
Para o ano de 2022, nosso objetivo é de reduzir a vacância do Fundo, hoje em 33,59%, e dar continuidade aos trabalhos de posicionamento do prédio, finalizando a implementação do certificado de sustentabilidade e melhorando a usabilidade do condomínio como um todo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2021	Novembro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	748.824	748.678	13.784.761	13.784.761
Rendimentos Mobiliários ¹	28.515	23.294	106.974	106.974
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	777.339	771.972	13.891.735	13.891.735
Despesas Imobiliárias ¹	(10.222)	10.119	(363.322)	(363.322)
Despesas Operacionais ¹	(373.942)	(117.896)	(1.681.210)	(1.681.210)
Total de Despesas	(384.165)	(107.777)	(2.044.533)	(2.044.533)
Resultado¹	393.175	664.196	11.847.203	11.847.203
Rendimento anunciado	3.679.000	693.350	11.320.000	11.320.000
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

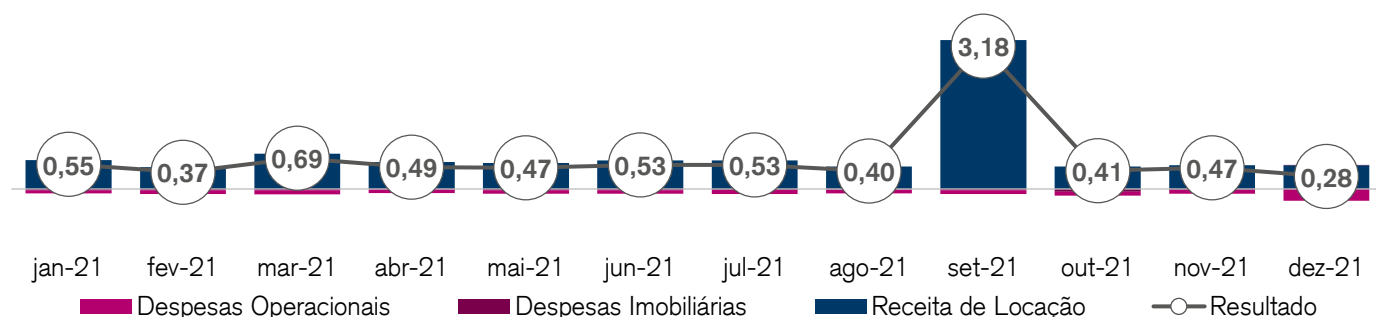
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21
Rendimento distribuído											
0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	2,60
Saldo de resultado acumulado¹											
0,56	0,45	0,64	0,64	0,62	0,65	0,70	0,61	3,30	3,22	3,20	0,88

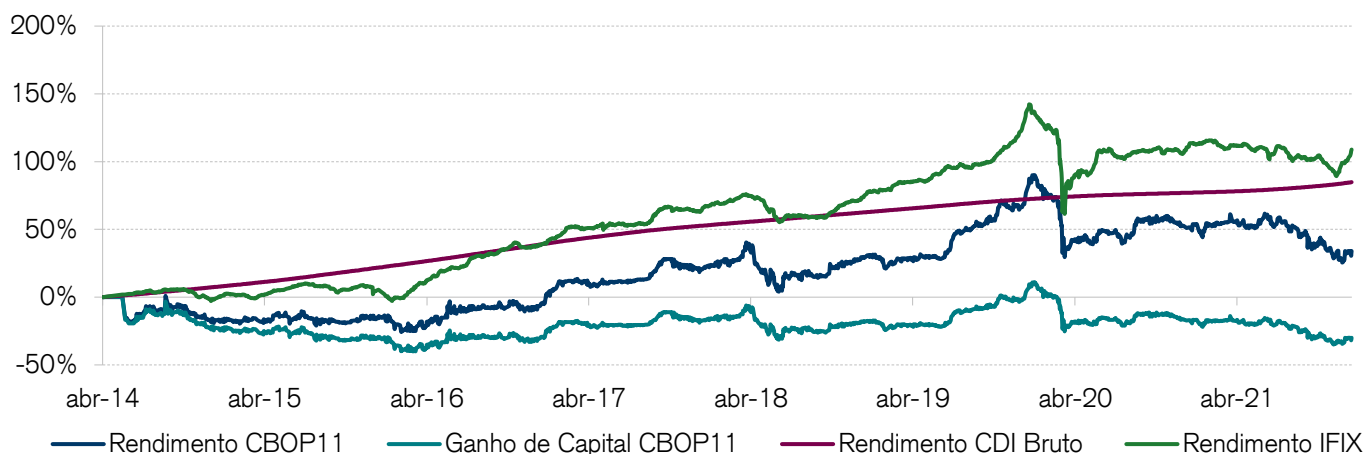


Fonte: CSHG.

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 2021 (Database: 30/12/2021).

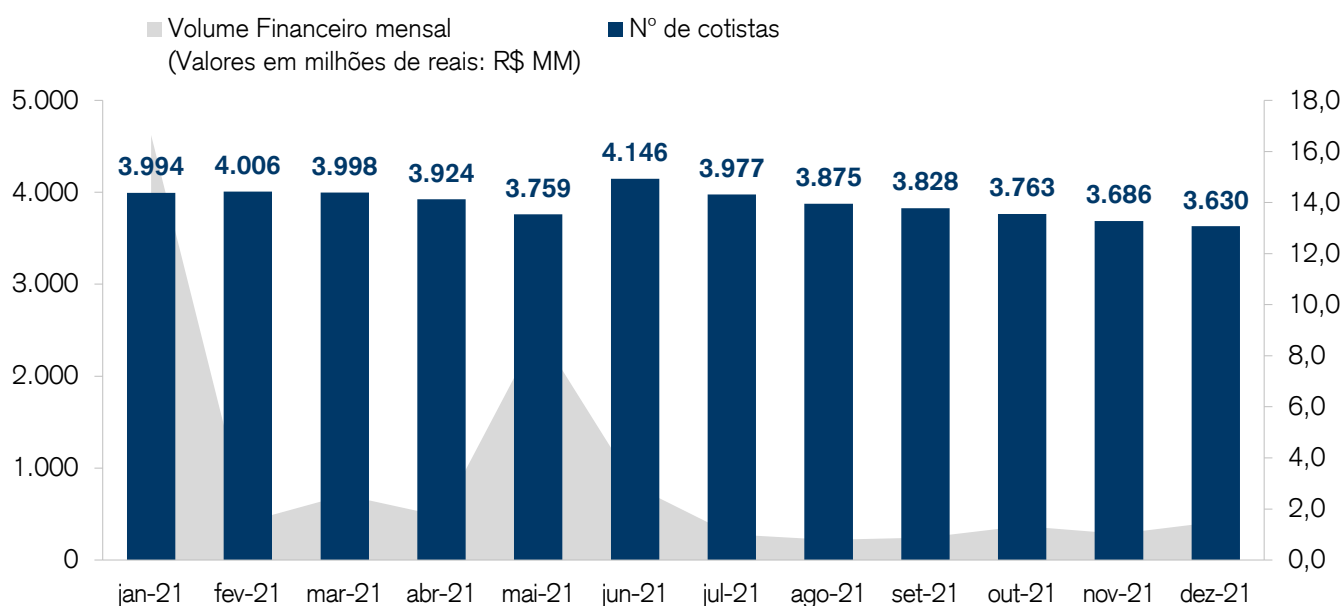
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP111	4,01 %	-7,8%	-7,8%	39,7%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	108,8%
CDI Bruto	0,8%	4,4%	4,4%	84,9%



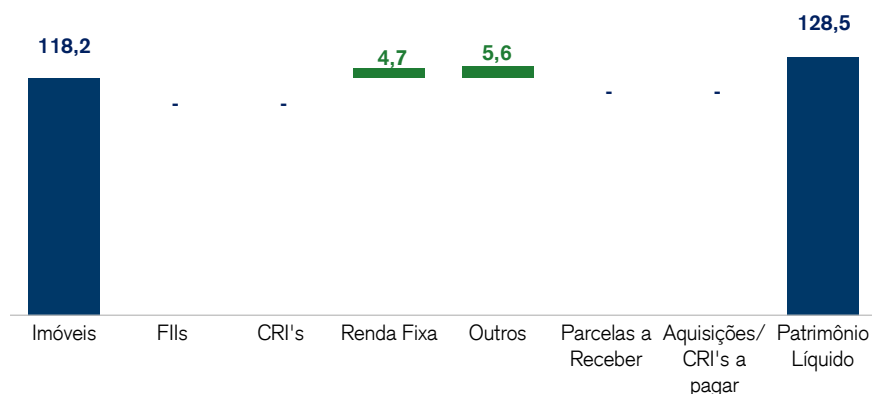
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,49	40,75	40,75
Giro	1,76%	40,82%	40,82%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Carteira

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

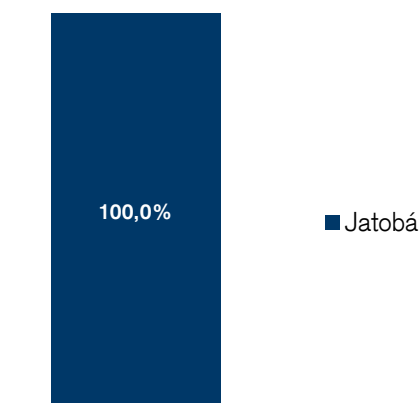


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	118,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,7
Outros	5,6
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	128,5
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	90,83

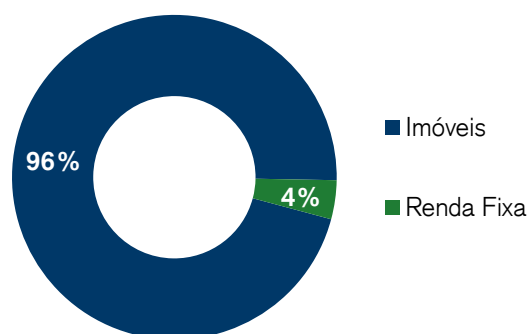
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fonte: CSHG.

Classe de Ativos (% Investimentos)

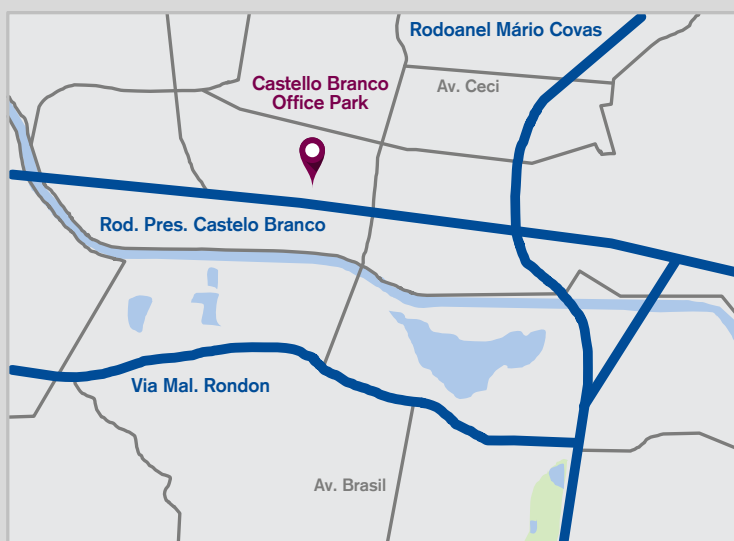


Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



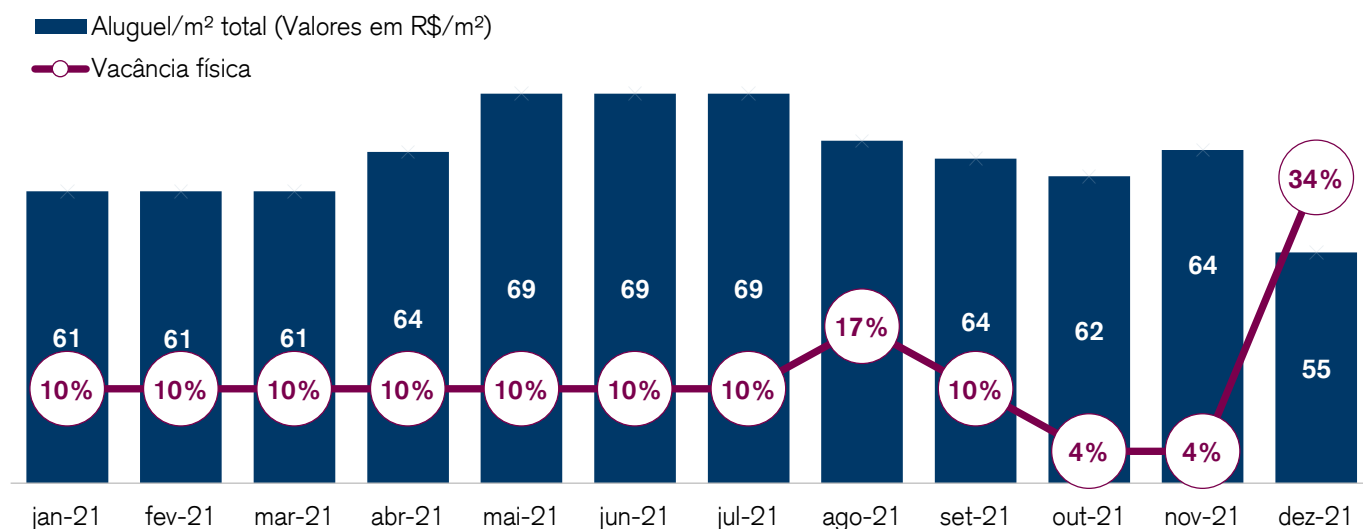
Ed. Jatobá

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues. 940



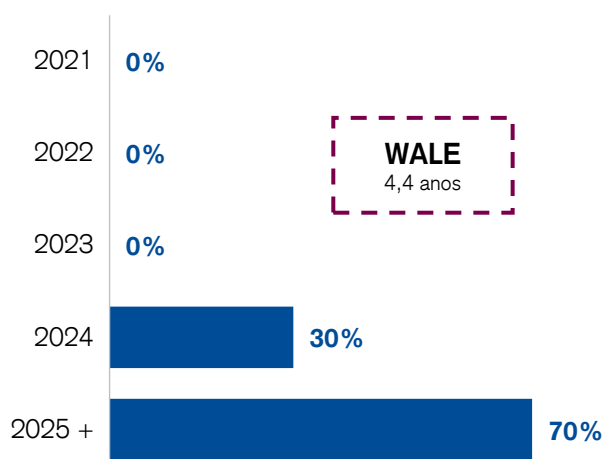
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



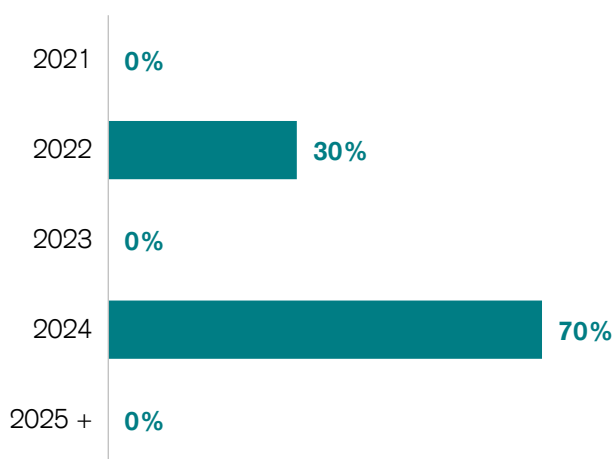
Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

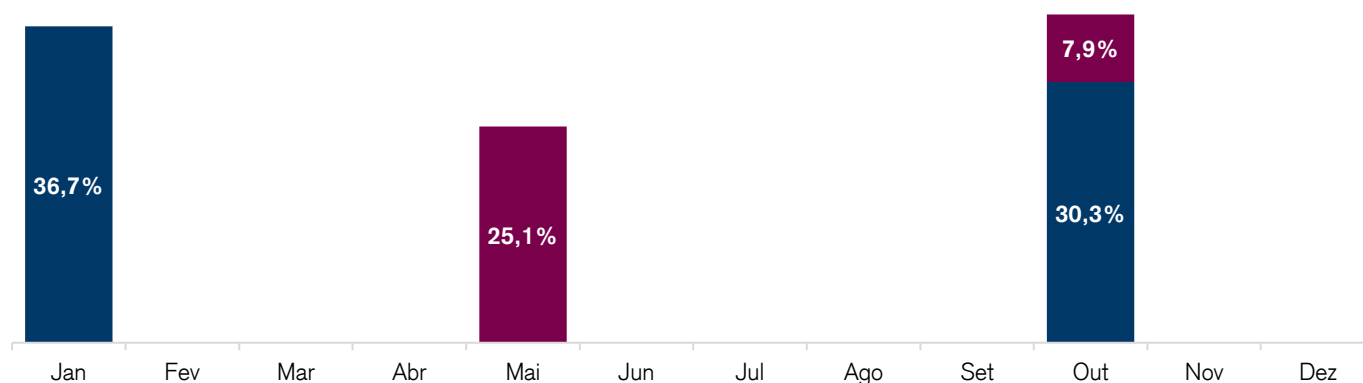
Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)

■ IPCA: 33,0%
■ IGP-M: 67,0%



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 2021 (Database: 30/12/2021).

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\$ 129.594.776,89

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.