

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



# Castello Branco Office Park FII

## Novembro 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 <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas               | Rendimento                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 56,12                          | R\$ 74,79                     | R\$ 79 milhões                         | 3.689                        | R\$ 0,49 por cota                |
| ABL <sup>1</sup><br>Total          | Dividend Yield <sup>1</sup>   | Retorno Mensal <sup>1</sup>            | Vacância Física <sup>1</sup> | Vacância Financeira <sup>1</sup> |
| 16.341 m <sup>2</sup>              | 10,48 %                       | 0,2 %                                  | 44,16 %                      | 44,16 %                          |

## 1. Comentários do Gestor

No mês de novembro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 375,7 mil (R\$ 0,27 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 68,4 mil (R\$ 0,05 por cota).

Conforme abordado nos relatórios anteriores, a ocupação no Ed. Jatobá, atualmente, não sustenta os patamares de rendimentos atuais (R\$ 0,49 por cota), mantido durante o ano 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 nos próximos meses, 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\$ 0,49 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2022.

## 2. Comercial

Durante o mês de novembro não tivemos alteração na vacância do Fundo.

Em paralelo, estamos evoluindo com a locação temporária de metade do 4º andar para um dos locatários do prédio, com prazo de dezembro/22 até março/23, o que deve impactar positivamente o resultado do fundo de janeiro/22 até abril/23. O contrato de locação está em fase de minuta e no próximo relatório gerencial atualizaremos sobre a assinatura do mesmo.

## Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 05 de dezembro publicamos o fato relevante (link) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria CBRE, resultando em um aumento de 0,16% no valor contábil dos ativos e de 0,15% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 74,90 .

O resultado do valor do portfólio imobiliário se deu, principalmente, pela: (i) fim das carências dos contratos de locação no fluxo de caixa projetado; (ii) ligeiro aumento na taxa de desconto, reflexo do cenário de juros atual e com perspectivas mais altas que no ano passado.

A seguir detalhamos o valor da Torre Jatobá, contemplando os anos de 2021 e 2022 para efeitos de comparação.

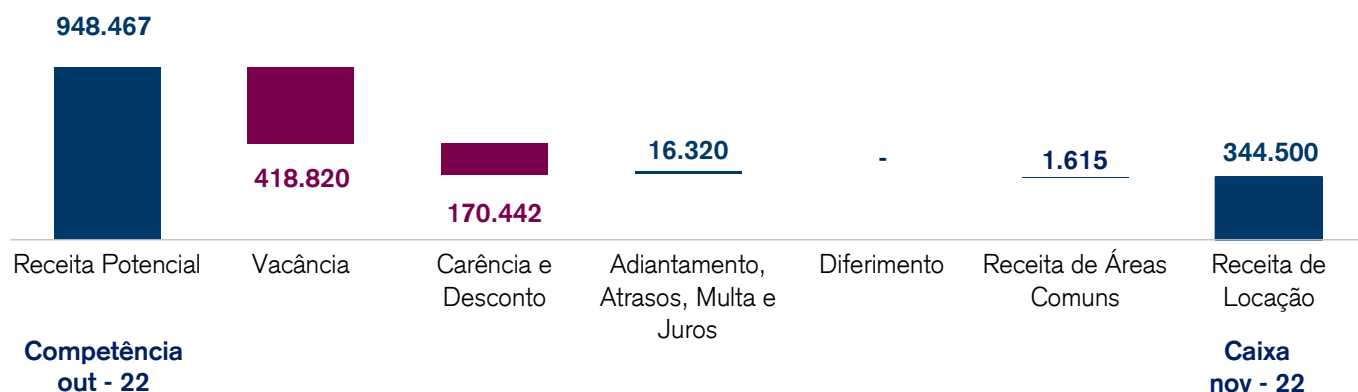
| Imóvel              | Valor 2021 (R\$) | Valor 2022 (R\$) | R\$/m²-2022 | % 22 vs 21 |
|---------------------|------------------|------------------|-------------|------------|
| Torre Jatobá – CBOP | 102.600.000      | 102.800.000      | 6.394       | 0,2%       |

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Novembro de 2022 | Outubro de 2022  | 2022               | 12 Meses           |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 344.500          | 360.773          | 13.333.225         | 14.082.049         |
| Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup> | 31.204           | 37.803           | 350.676            | 379.191            |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | -                | -                | -                  | -                  |
| IR sobre Ganho de Capital            | -                | -                | -                  | -                  |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>375.704</b>   | <b>398.575</b>   | <b>13.683.901</b>  | <b>14.461.240</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (231.589)        | (228.949)        | (2.442.910)        | (2.453.132)        |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (75.717)         | (72.271)         | (849.670)          | (1.223.612)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(307.306)</b> | <b>(301.221)</b> | <b>(3.292.580)</b> | <b>(3.676.745)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>68.398</b>    | <b>97.355</b>    | <b>10.391.321</b>  | <b>10.784.496</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 693.350          | 693.350          | 8.390.950          | 12.069.950         |
| Quantidade de Cotas                  | 1.415.000        | 1.415.000        | -                  | -                  |

Fonte: CSHG.

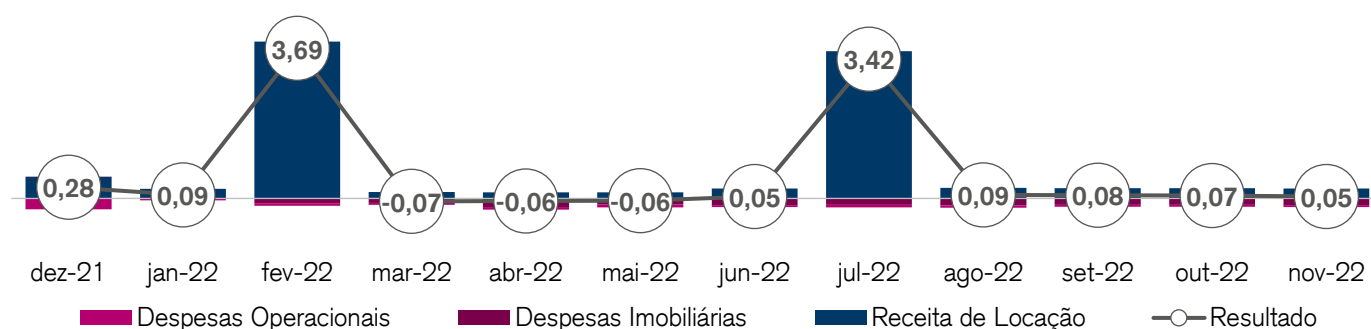
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

| Dez-21                                          | Jan-22 | Fev-22 | Mar-22 | Abr-22 | Mai-22 | Jun-22 | Jul-22 | Ago-22 | Set-22 | Out-22 | Nov-22 |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2,60                                            | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 1,03   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   | 0,49   |
| <b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,88                                            | 0,47   | 3,67   | 3,11   | 2,56   | 2,01   | 1,03   | 3,96   | 3,56   | 3,15   | 2,73   | 2,29   |

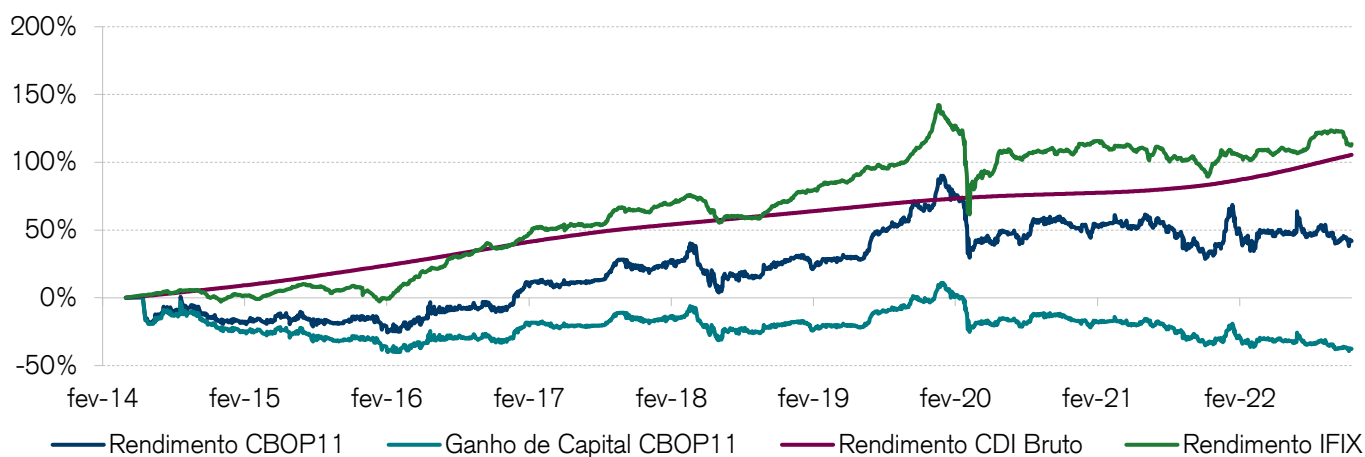


Fonte: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

## Rentabilidade

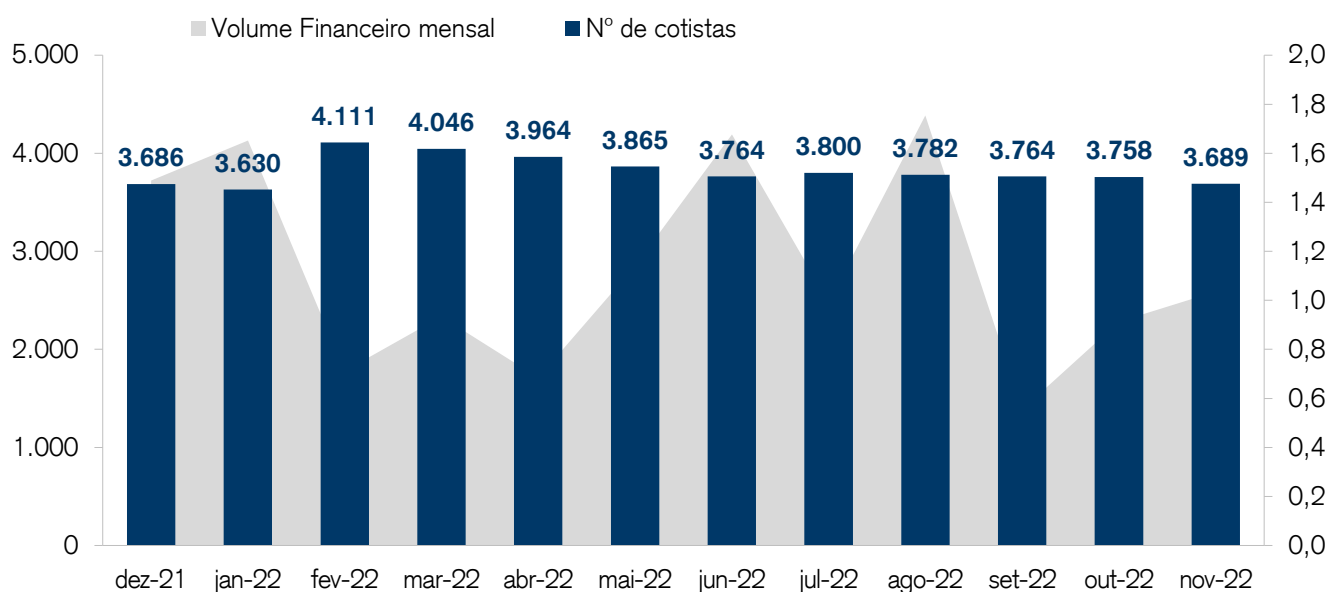
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Mês   | Ano   | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|-------|-------|----------|--------|
| CBOP11                               | 0,2%  | 1,6%  | 5,6%     | 41,9%  |
| IFIX                                 | -4,2% | 2,2%  | 11,2%    | 113,5% |
| CDI Bruto                            | 1,0%  | 11,2% | 12,0%    | 105,5% |



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: 30/11/2022.

## Liquidez

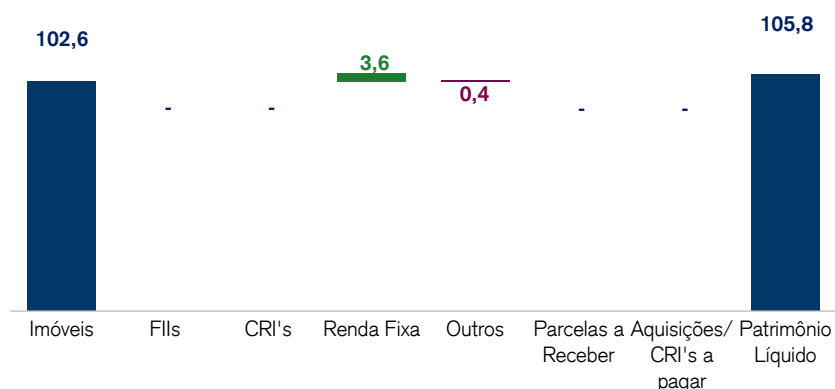
|                                                                                      | Mês   | Ano    | 12 Meses |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 1,04  | 12,05  | 13,54    |
| <b>Giro</b>                                                                          | 1,30% | 13,96% | 15,71%   |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100%  | 100%   | 100%     |



Fonte: Economática e CSHG.

## Carteira

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

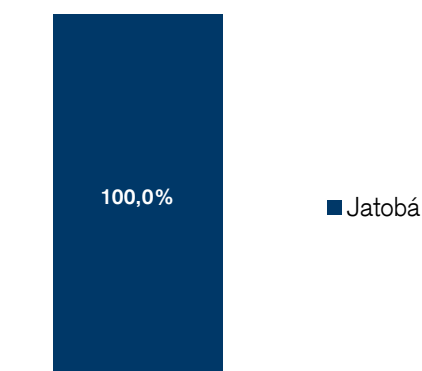


(Valores: R\$ milhões)

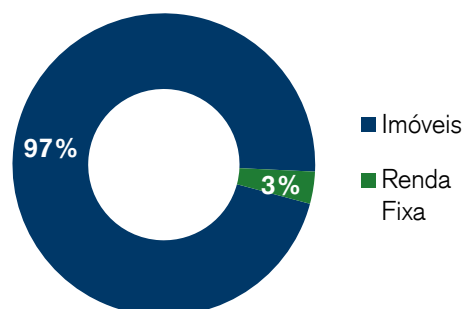
|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>102,6</b> |
| FII's                         | -            |
| CRI's                         | -            |
| Renda Fixa                    | 3,6          |
| Outros                        | (0,4)        |
| Parcelas a Receber            | -            |
| Aquisições/CRI's a pagar      | -            |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>105,8</b> |
| Quantidade de Cotas (n°)      | 1.415.000    |
| <b>Cota Patrimonial (R\$)</b> | <b>74,79</b> |

Fonte: CSHG.

### Ativos Imobiliários (% Investimentos)



### Classe de Ativos (% Investimentos)



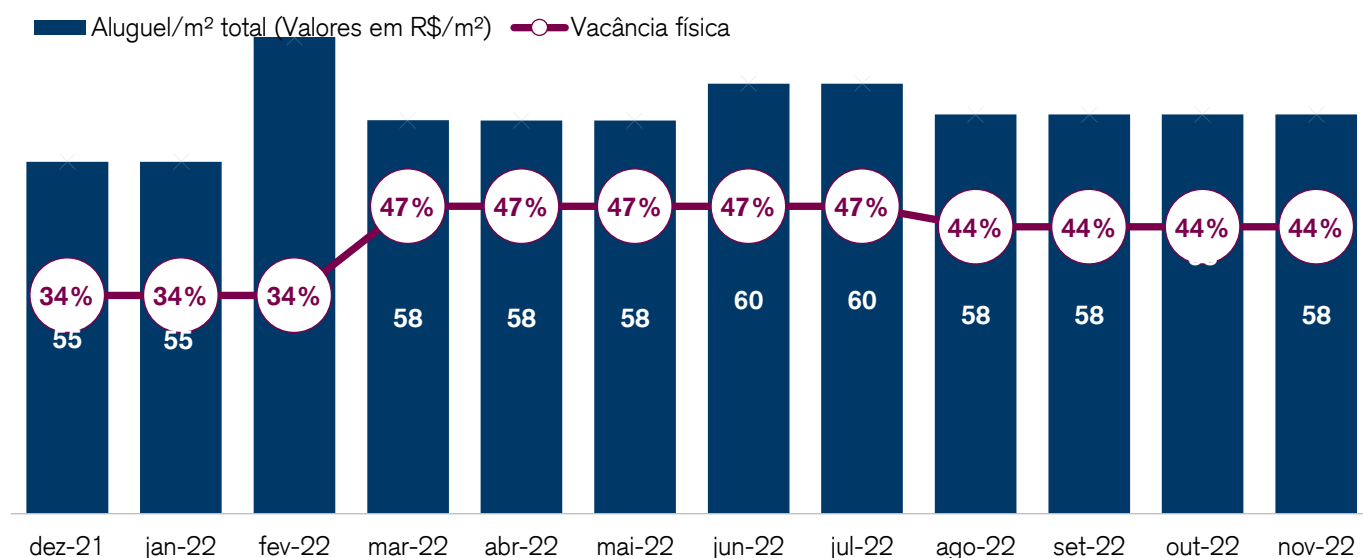
Fonte: CSHG.

### Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



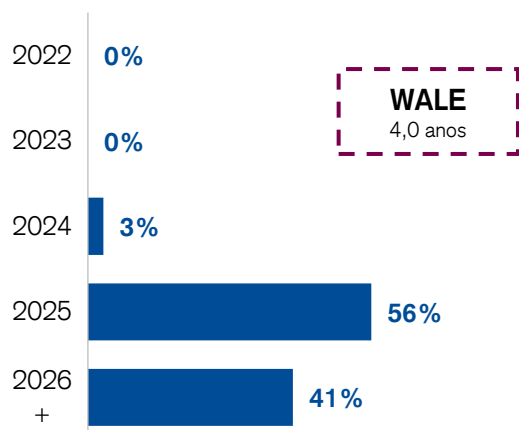
## Radiografia da carteira imobiliária

### Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m²



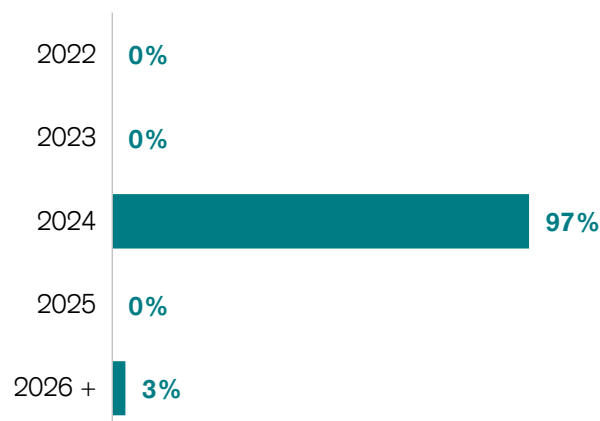
Fontes CSHG.

### Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



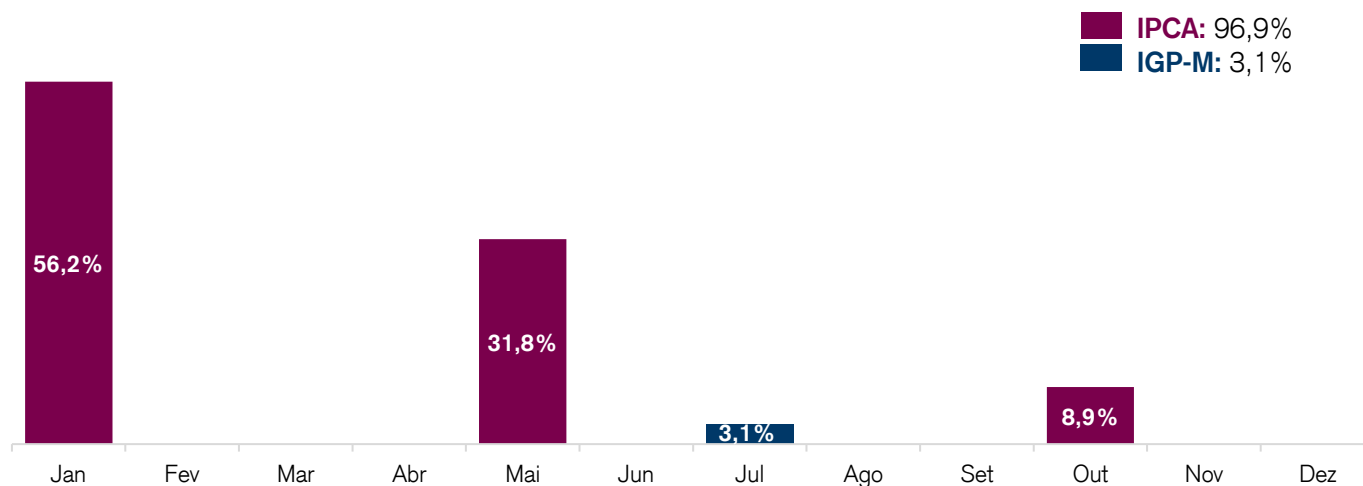
Fonte: CSHG.

### Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Mês de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Quantidade de Locatários: 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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

# 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\$ 117.561.938,44

### 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

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cota valor de mercado</b> | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                          |
| <b><i>Dividend Yield</i></b> | 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.                                                                                  |
| <b>Retorno mensal</b>        | Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Cota patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).                                                                                                                                        |
| <b>ABL</b>                   | Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.                                                                                                                                     |
| <b>Vacância física</b>       | Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.                                                                                                                                                 |
| <b>Vacância financeira</b>   | 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

|                                             |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Receita de Locação</b>                   | Compreende aluguéis. aluguéis em atraso e recuperações. adiantamentos. multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.                                        |
| <b>Rendimento Mobiliário</b>                | Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários. CRI. LCI. fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.                                                     |
| <b>Ganhos de Capital Bruto</b>              | Compreende o ganho de capital na venda de imóveis. fundos de investimento imobiliário. CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.                                                                 |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>                | Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis. tais como: condomínio. IPTU. taxas. seguros. energia. intermediações. entre outros.                                                         |
| <b>Despesas Operacionais</b>                | 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. |
| <b>Resultado</b>                            | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.                                                                                                                                      |
| <b>Saldo de resultado acumulado</b>         | Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                                                                                 |
| <b>Receita Potencial</b>                    | É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.                                                                                                                        |
| <b>Receita Contratada</b>                   | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                               |
| <b>Vacância</b>                             | Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)                                                                                                                                          |
| <b>Adiantamento. Atrasos. Multa e Juros</b> | 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

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Seção: Liquidez

|                                 |                                                                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Volume financeiro mensal</b> | É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês. |
| <b>Giro</b>                     | Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período. |
| <b>Presença em pregões</b>      | Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.                          |

## Seção: Carteira

|                   |                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Renda Fixa</b> | 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

|                             |                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Aluguel médio mensal</b> | É a média da receita contratada por área bruta locável.           |
| <b>WALE</b>                 | Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada. |



**Atendimento a clientes**  
[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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.