



CBOP11

Castello Branco Office Park FII

Abril 2024

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 © 2024 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 28,92	R\$ 72,11	R\$ 41 milhões	2.909	R\$ 0,12 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.037 m²	4,98 %	2.438,63	53,40 %	53,40 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 471,4 mil (R\$ 0,33 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 91,7 mil (R\$ 0,06 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,12 por cota, que será pago no dia 15 de maio de 2024. Os principais fatores que levaram a esse resultado foram:

- Aumento nas despesas imobiliárias: Em abril tivemos um aumento das despesas imobiliárias de R\$ 220.237,98 para R\$ 294.770,24, devido à saída da Armac do 5º andar, reduzindo em 33,33% sua área ocupada;
- Redução das receitas de locação: Ainda decorrente desse aumento da vacância, o Fundo sofreu o primeiro impacto caixa da redução do aluguel da Armac, que passou de R\$ 175.538,78 para R\$ 115.859,83. O impacto da saída da Armac, considerando receitas e despesas, é de R\$ 0,09 por cota negativo.

Além da devolução do 5º andar, a Armac já formalizou a devolução de mais um andar, ficando somente com o 6º andar dentro do contrato. O impacto caixa desta devolução está previsto para ocorrer no segundo semestre de 2024, após o cumprimento do aviso prévio. Além disso, existem outras tratativas comerciais com um locatário do prédio para uma possível expansão do espaço atual, acompanhada por uma redução do aluguel pago em toda área locada, também com impacto no segundo semestre.

Considerando o cenário exposto acima e prezando pela perenidade e continuidade do Fundo, a gestão está avaliando postergar algumas receitas para equalizar o resultado do Fundo nos próximos dois semestres e manter um patamar de distribuição sustentável. Caso isso não seja possível, a gestão irá reavaliar este patamar para se enquadrar à nova realidade do Fundo, sendo certo que iremos despender os melhores esforços para reduzir a vacância do Fundo.

1.1. Assembleia Extraordinária de Cotistas

Em 9 de abril de 2024 convocamos a Assembleia Geral Extraordinária, para deliberar sobre a transferência das atividades de gestão e administração, no contexto da alienação do negócio de administração e gestão da carteira de fundos imobiliários da CSHG ao Pátria.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo Edital de Convocação, Proposta da Administradora e materiais de suporte encontram-se disponíveis no site da CSHG, em <https://imobiliario.cshg.com.br>. Adicionalmente, foi criada uma página para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores em www.assembleiashg.com.br.

Se você é cotista, participe das assembleias a partir do dia 12 de abril de 2024, votando eletronicamente por meio da Área do Investidor da B3 e via link de acesso direto recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com.

2. Comercial

Durante o mês tivemos algumas visitas para locações menores, de meio a um andar. O mercado local tem tido volume maior de movimentações em áreas de 500 a 1.000 m², desta forma estamos evoluindo com um projeto para adaptar andares para estas ocupações, pois atualmente são tecnicamente preparados para ocupações de no mínimo 1.000 m².

Comercialmente estamos com diversas frentes em andamento, além do projeto de adaptação dos andares para conjuntos menores, contratamos há alguns meses uma agência de marketing para nos assessorar com a criação de canais em redes sociais e landing page ([link](#)) com as informações do edifício e canais de comunicação. Assim que estes canais estiverem com todas as informações que entendemos serem necessárias serão lançadas campanhas direcionadas para os públicos determinados.

A negociação com um dos locatários para expandir e ajustar a locação segue evoluindo, e o locatário tem recebido grande assédio pelo mercado. Temos defendido que a Torre Jatobá é o melhor ativo da região, com ampla laje, capacidade técnica para operações

mais demandantes, acesso direto à rodovia e visibilidade. Apesar do mercado oferecer condições bastante agressivas, o custo de mudança de escritórios atualmente está bastante elevado, muitas vezes sendo equivalente a todo o valor pago de aluguel previsto nos novos contratos.

3. Relação com Investidores

3.1. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2024 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas ('AGO') para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. A ata da AGO está disponível para consulta no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

3.2. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do Fundo foi realizada no mês de abril de 2024, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através desse [link](#).

3.3. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

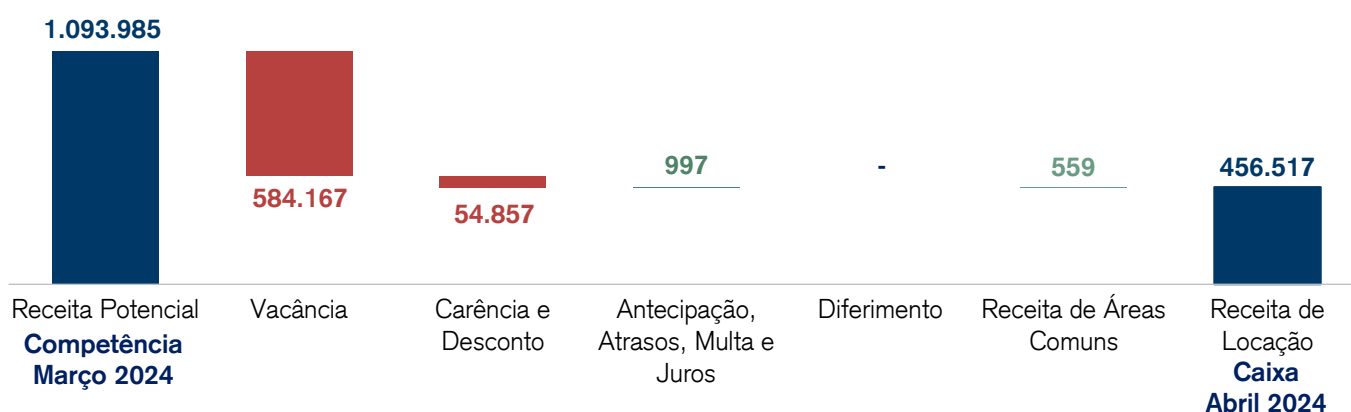
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, em <https://www.vortex.com.br/>, na seção "Login | Sign up", a partir do dia 29 de fevereiro de 2024. Os Informes de Rendimentos também serão enviados por e-mail para os investidores cadastrados junto ao escriturador;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: relacionamento@vortex.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): (11) 3030-7177.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2024	Março de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	456.517	1.163.082	2.596.401	6.173.498
Receita Financeira	14.936	11.550	45.518	144.621
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	471.454	1.174.632	2.641.920	6.318.119
Despesas Imobiliárias	(296.841)	(220.238)	(951.243)	(2.768.151)
Despesas Operacionais	(82.843)	(86.609)	(331.614)	(976.673)
Total de Despesas	(379.684)	(306.847)	(1.282.857)	(3.744.824)
Resultado	91.770	867.785	1.359.063	2.573.296
Rendimento	169.800	169.800	679.200	2.037.600
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

¹Fonte: CSHG.

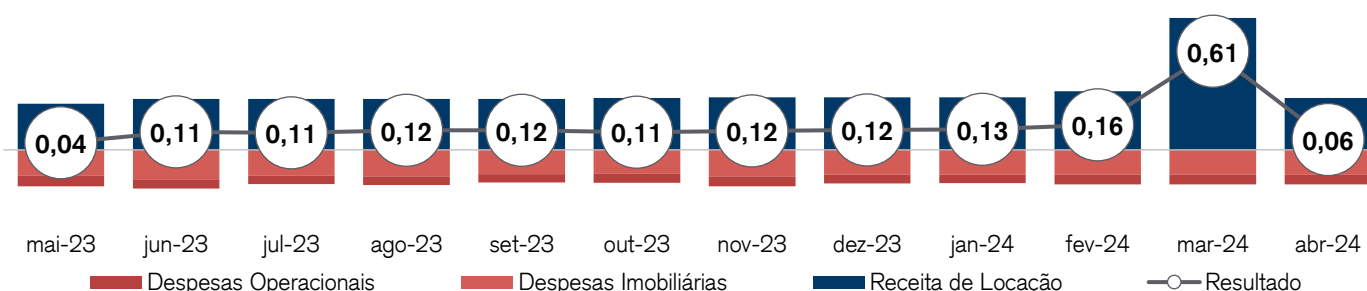
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24
Rendimento distribuído											
0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Saldo de resultado acumulado¹											
1,14	1,13	1,12	1,12	1,12	1,11	1,11	1,11	1,12	1,15	1,65	1,59

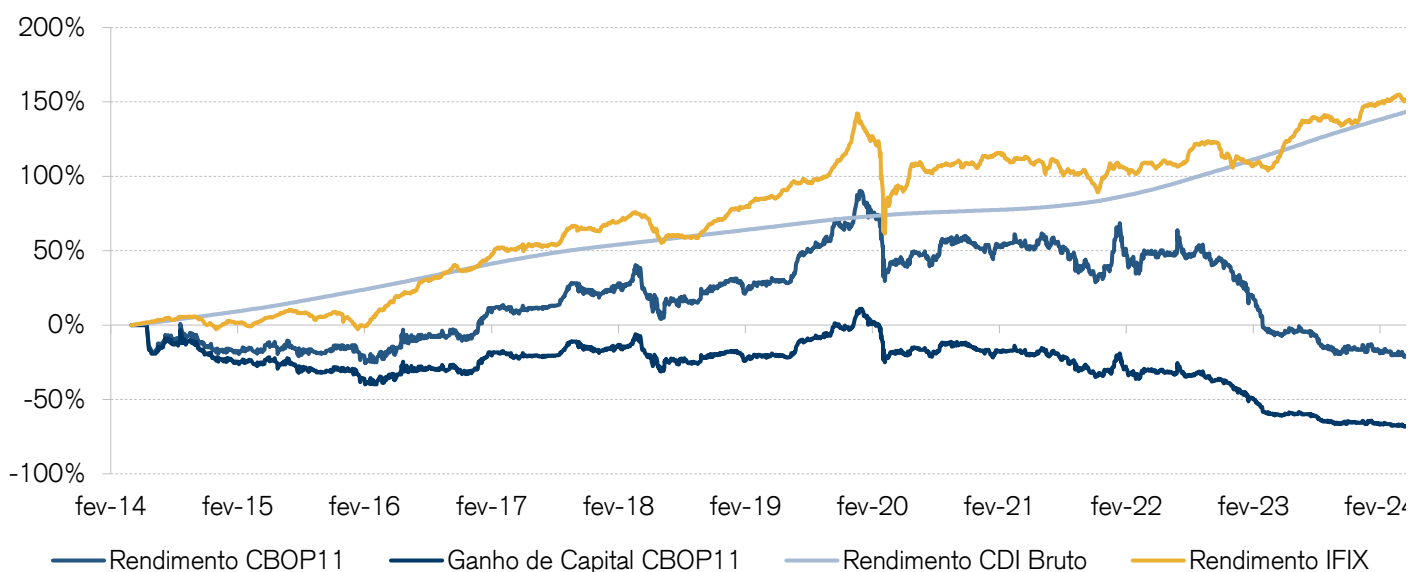


Fonte: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Abril	2024	12 Meses	Início ²
CBOP11	-1,3%	-8,1%	-15,7%	-20,5%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%	151,8%
CDI Bruto	0,9%	3,6%	12,3%	143,2%

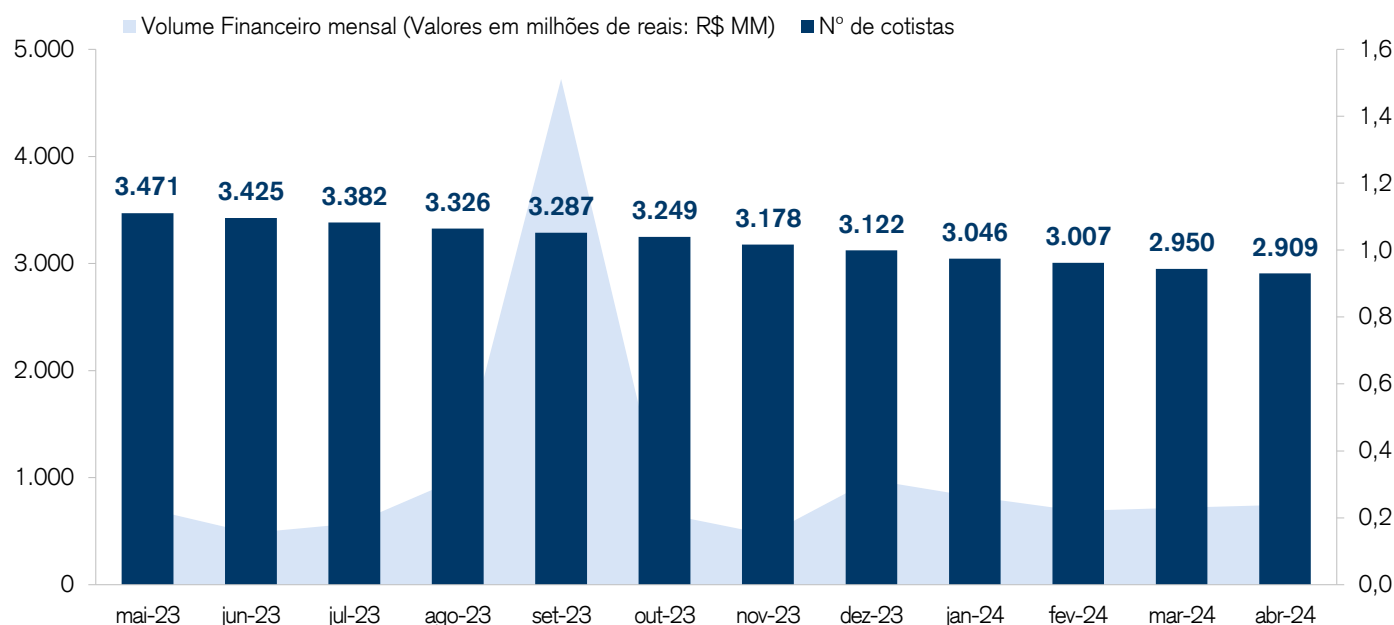


²Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 30/04/2024.

Liquidez

	Abril	2024	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,24	0,95	4,02
Giro¹	0,57%	2,23%	8,89%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

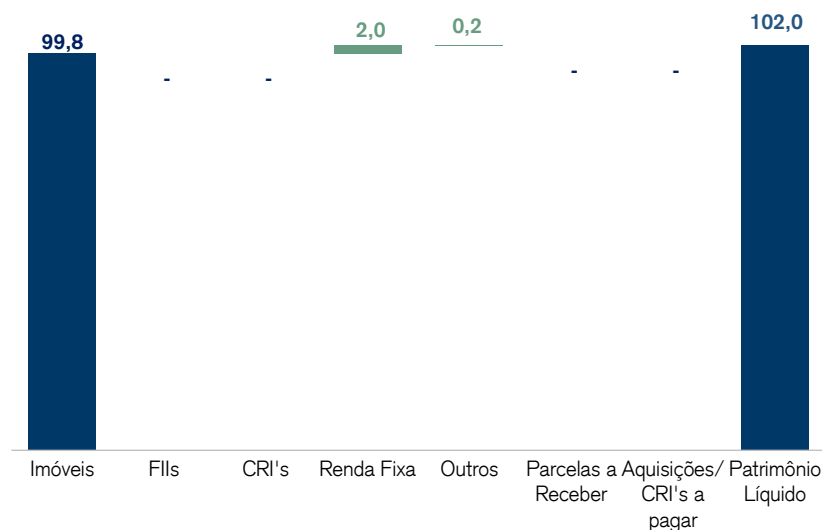


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	99,8
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,0
Outros	0,2
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	102,0
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	72,10

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%	46,60%
Total	-	16.037 m²		50%	46,60%

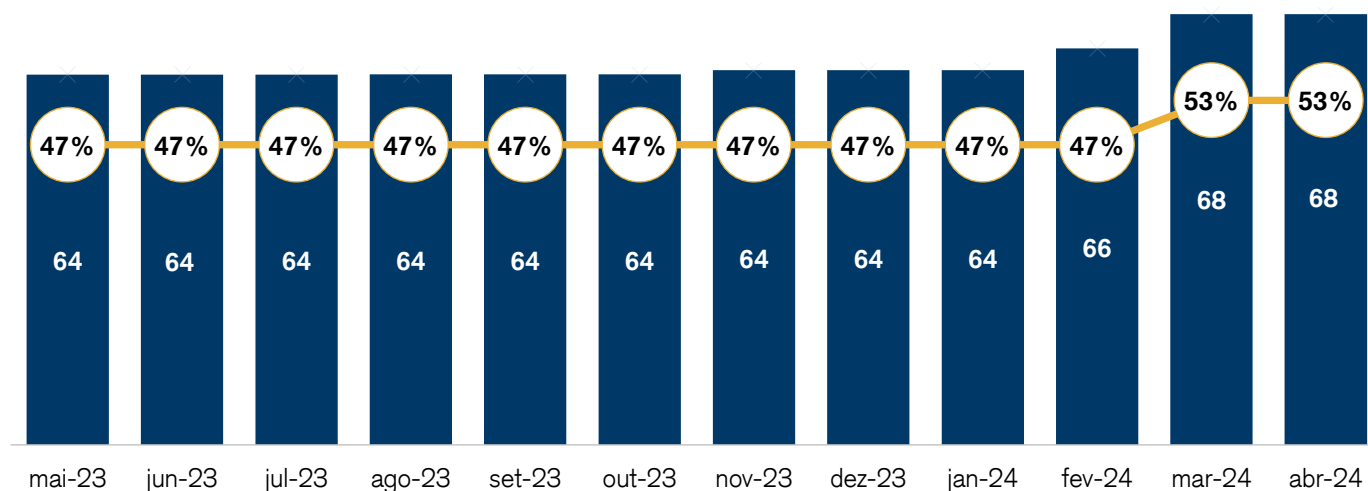
Fonte: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²

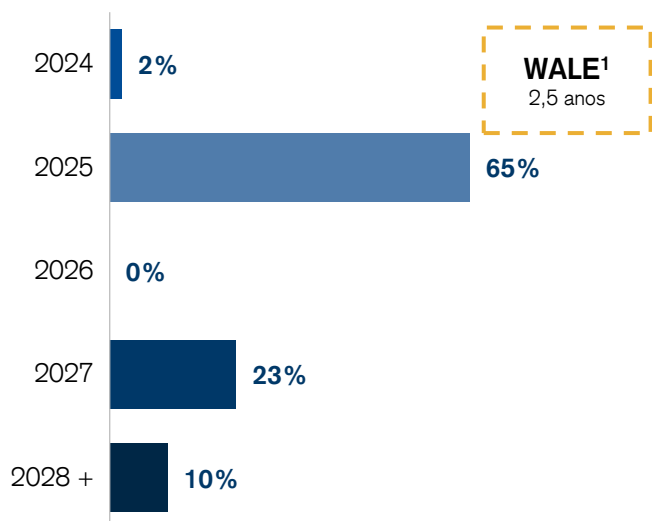
■ Aluguel/m² total (Valores em R\$/m²) —○— Vacância física



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

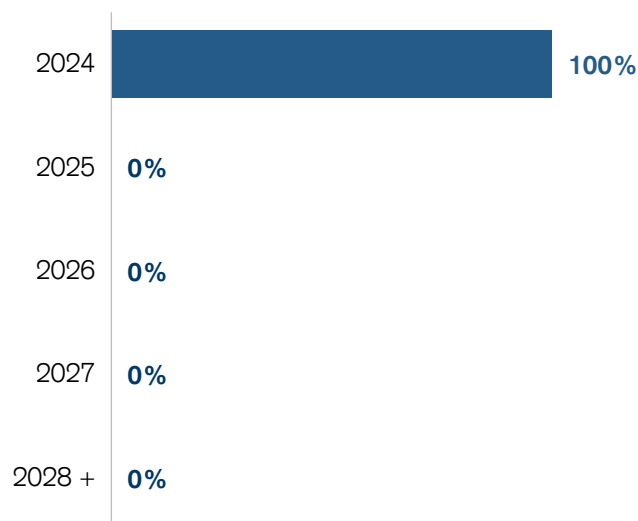
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

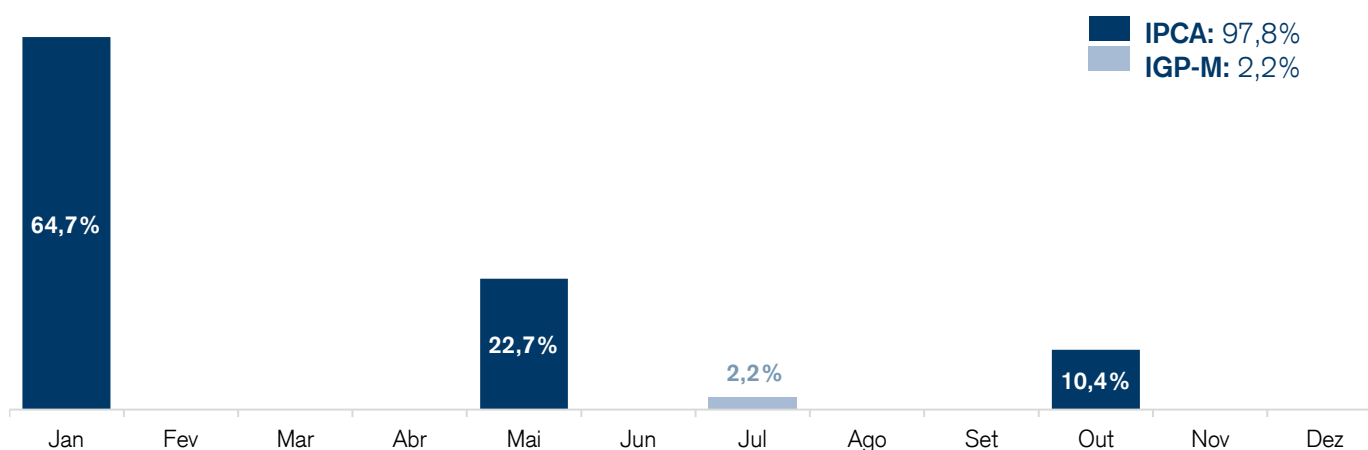
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

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\$ 103.556.690,15

mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
104,5	104,5	104,4	104,4	104,4	104,4	104,4	101,3	101,4	101,4	102,1	102,0

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. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

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