

Relatório Gerencial

# CBOP11

Castello Branco Office Park II FII

Fevereiro 2026

# Informações Gerais **CBOP11**

PATRIA

## Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objeto o investimento na fração ideal de 50% 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 à imóveis, desde que também localizados no Castello Branco Office Park, todos com 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, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

## Início das Atividades

Dezembro 2012

## Código de Negociação

CBOP11

## CNPJ

17.144.039/0001-85

## Cotas Emitidas

1.415.000

## Prazo

Indeterminado

## Gestor\*

Patria Investimentos Ltda.

## Administrador e Escriturador\*

Banco Genial S.A.

## Taxa de Administração Total\*

0,3% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 mil, atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

## Público Alvo

Investidores em geral

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

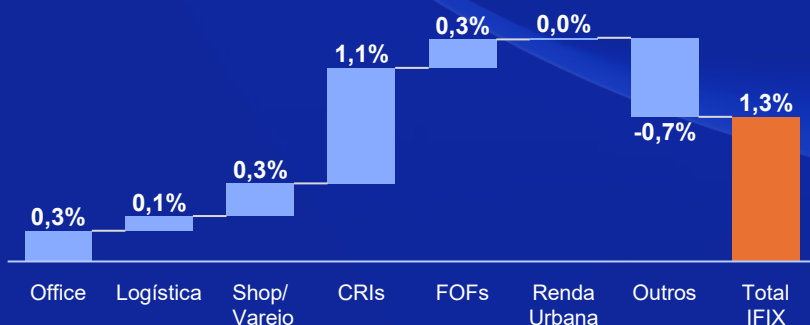
# Informações gerais

[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>156.779</b>	<b>0,91</b>	<b>1,3%</b>
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

# Comentários da Gestão

PÁTRIA

## Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,26/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,07/cota**. A receita imobiliária do Fundo foi impactada negativamente, de forma não recorrente, pelo adiantamento do aluguel de fevereiro de um locatário que foi pago em dezembro/25.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,16/cota**, a ser pago no dia 13 de março de 2026. Projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do primeiro semestre.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, desta forma a **vacância** do Fundo permaneceu em **23,2%** (tanto física como financeira), e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 6,8 anos.

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 27/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 102,2 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 72,21

Valor de Mercado\*

R\$ 56,6 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 40,00

P/VP\*

0,55x

ADTV\*

R\$ 15,0 mil

Dividend Yield  
(mercado)\*

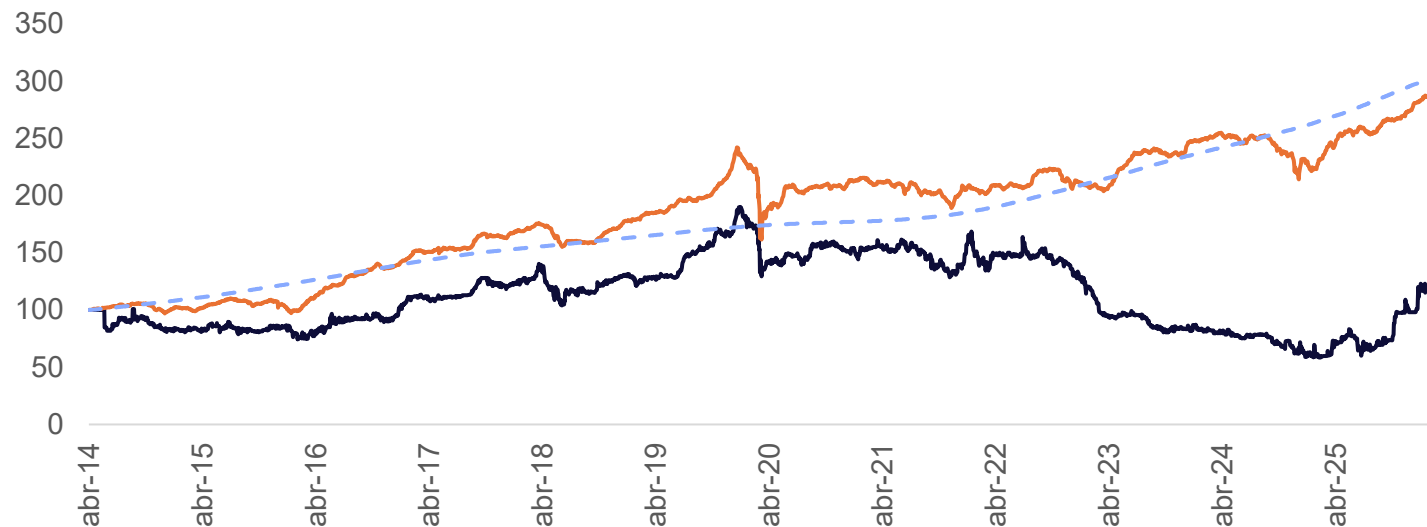
4,8% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

2,7% a.a.

# Performance

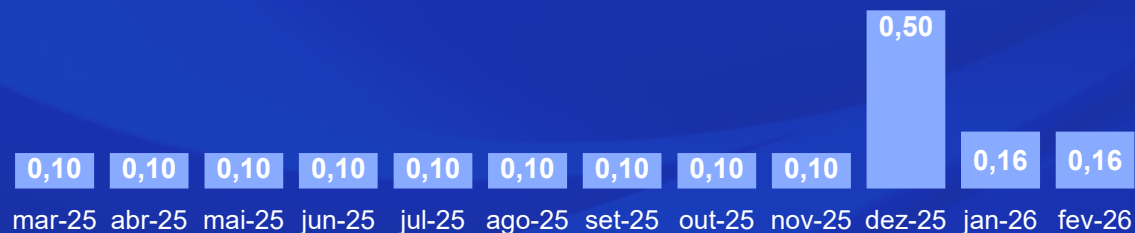
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ CBOP111 <sup>1</sup>	4,7%	22,9%	20,6%	1,6%
■ IFIX	1,3%	3,6%	191,3%	9,6%
■ CDI Bruto	1,0%	2,2%	204,2%	10,0%

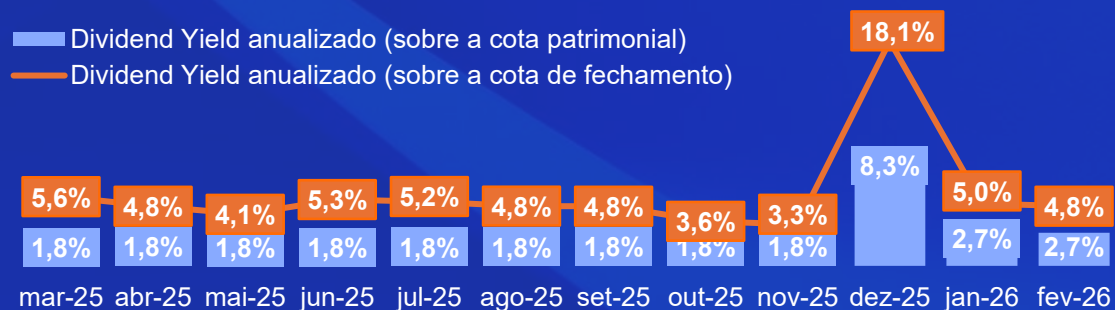
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,14



## Dividend Yield\*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)  
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde 16/04/14. Fonte: Patria e Economática.

# Resultado

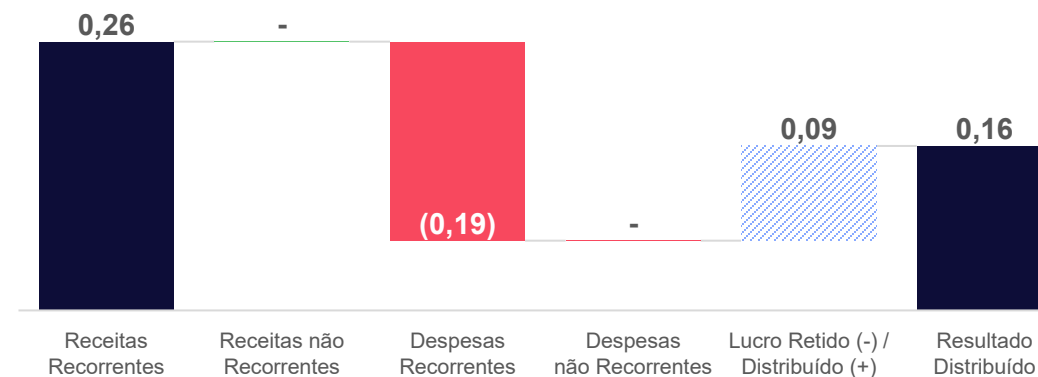
PATRIA

## Demonstração de Resultado (R\$)

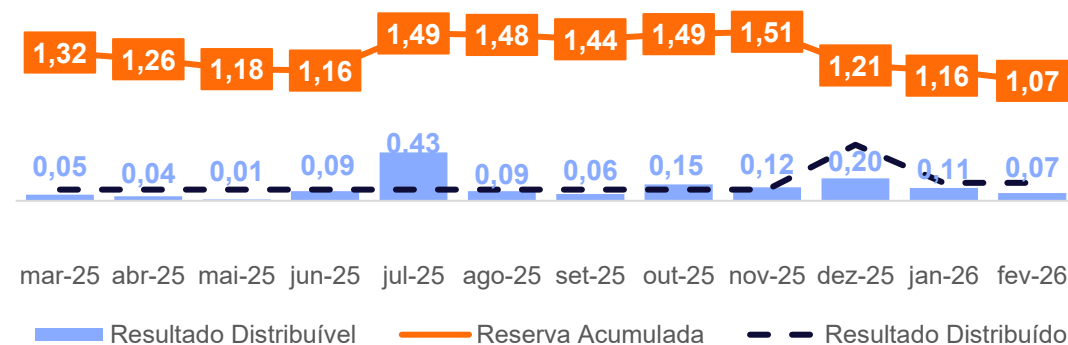
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	358.179	0,25	763.954	4.592.820
Receitas Mobiliárias*	11.852	0,01	28.458	177.448
Receitas Extraordinárias	-	-	6.360	497.721
<b>Receitas – Total</b>	<b>370.031</b>	<b>0,26</b>	<b>798.772</b>	<b>5.267.989</b>
Despesas Imobiliárias*	(161.997)	(0,11)	(324.803)	(2.033.874)
Despesas Operacionais*	(112.064)	(0,08)	(215.418)	(1.223.343)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(274.062)</b>	<b>(0,19)</b>	<b>(540.221)</b>	<b>(3.257.218)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>95.969</b>	<b>0,07</b>	<b>258.551</b>	<b>2.010.771</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>226.400</b>	<b>0,16</b>	<b>452.800</b>	<b>2.433.800</b>

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➔

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



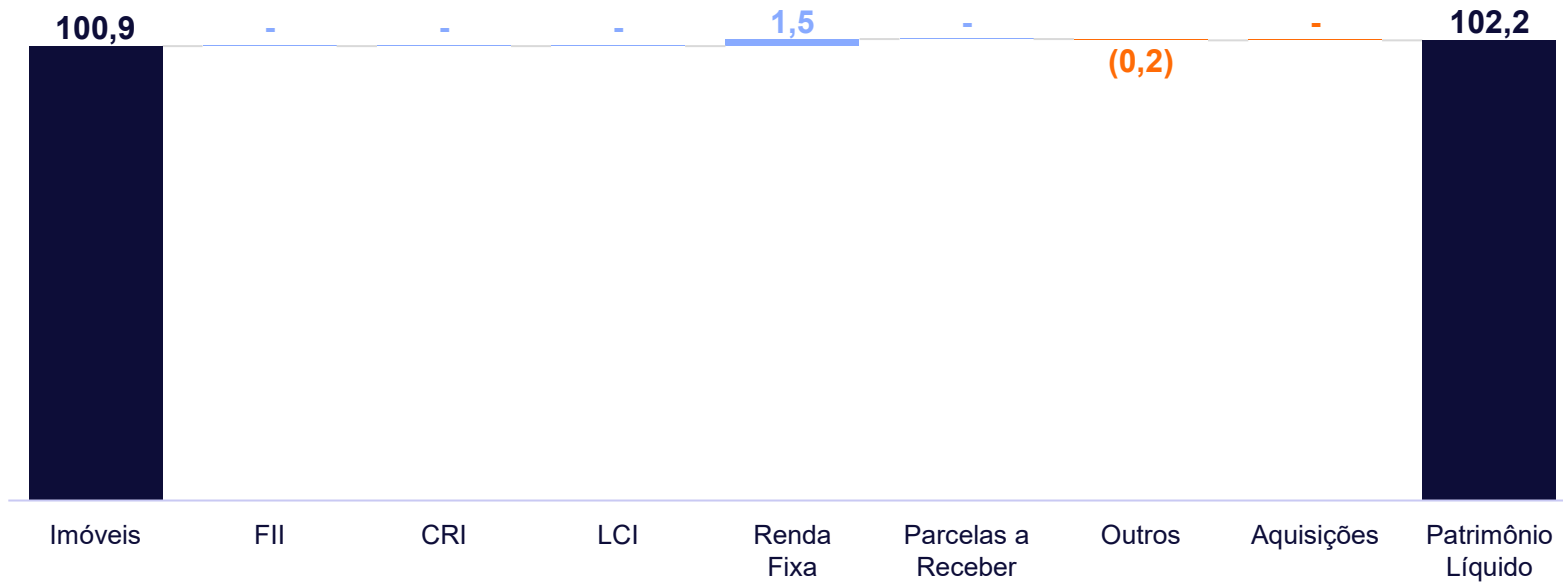
## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (1/4)

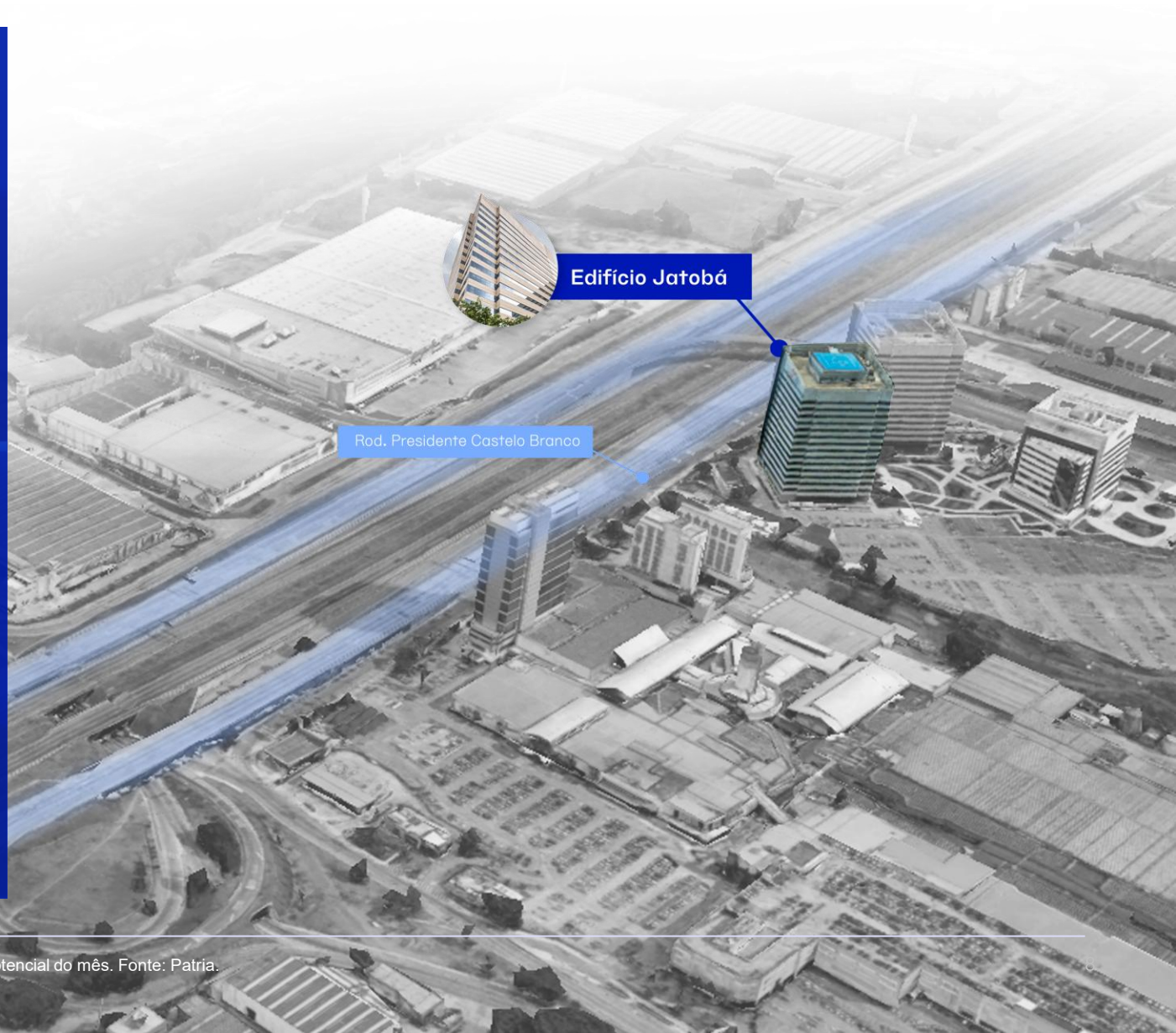
Clique para acessar e conferir o ativo do CBOP11 →

PATRIA

Atualmente o Fundo partilha metade da área bruta locável do Edifício Jatobá, integrante do complexo Castelo Branco Office Park, localizado em Barueri-SP. A área total do Fundo é de 16.739 m<sup>2</sup> e está com uma ocupação física de 76,8%.

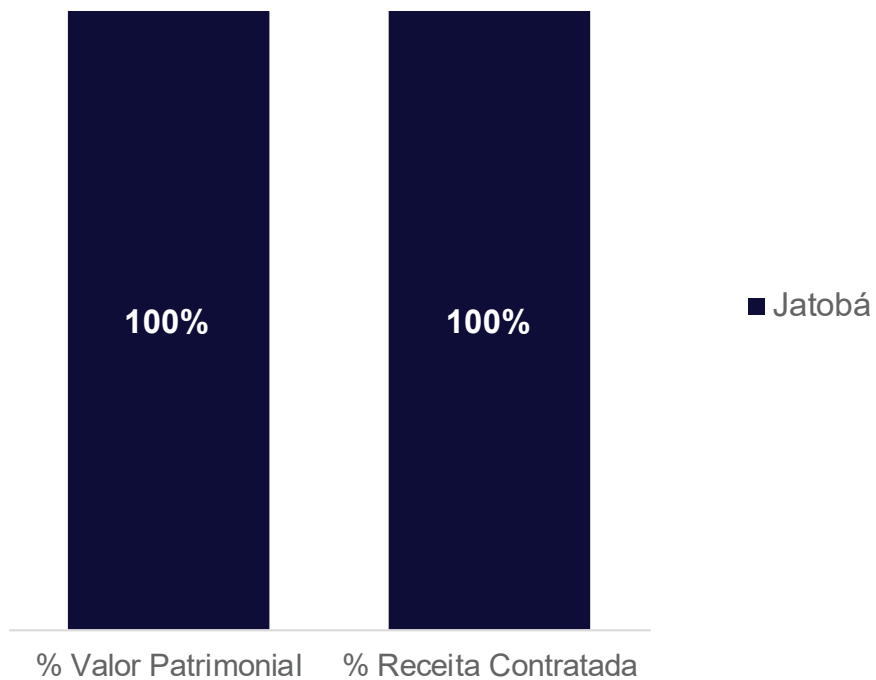
% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m <sup>2</sup> )*	WALE (anos)*
50%	11	16.739	6,8

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
23,2%	23,2%	R\$ 3.305/m <sup>2</sup>	R\$ 48,43/m <sup>2</sup>



\*Termos e definições no glossário (clique aqui). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

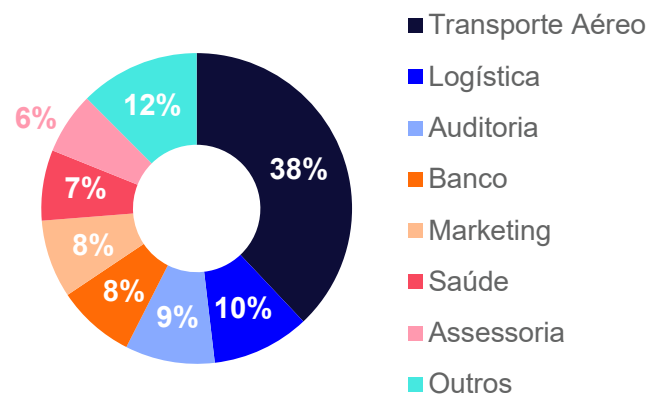


Portfólio com **1 ativo**, localizado em **Alphaville, na Grande São Paulo** e mais de **16 mil m<sup>2</sup>** de ABL

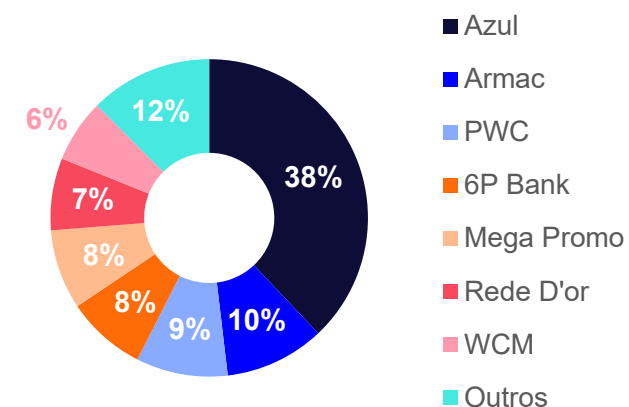
## Alocação por Classe\*



## Alocação por Segmento de Locatários



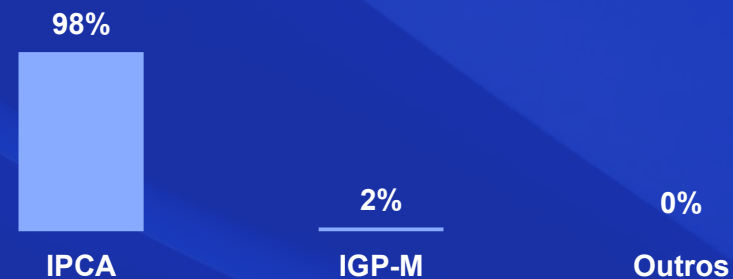
## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos\*

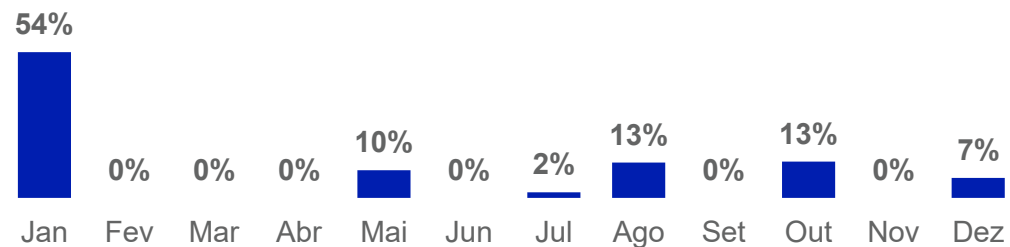


## Alocação por Indexador

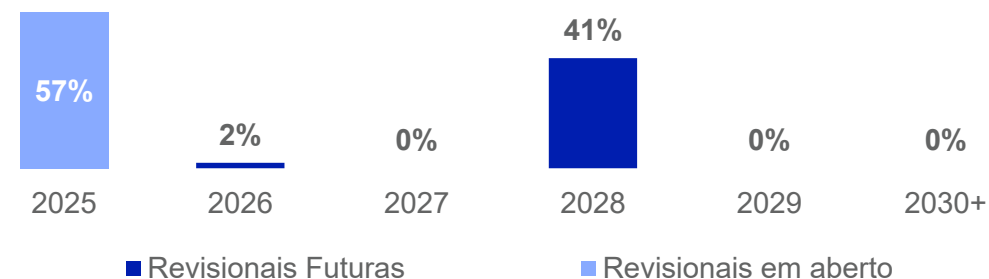


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

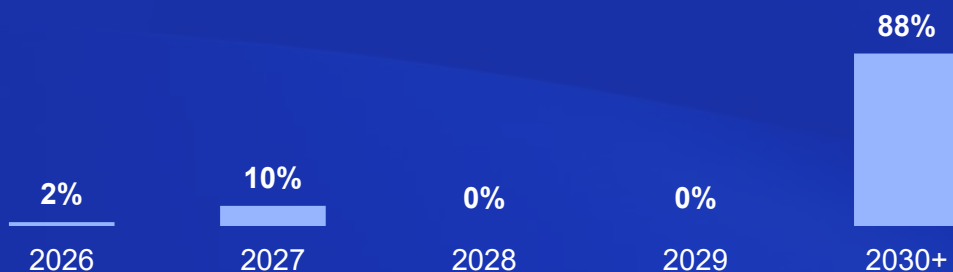
## Mês de Reajuste



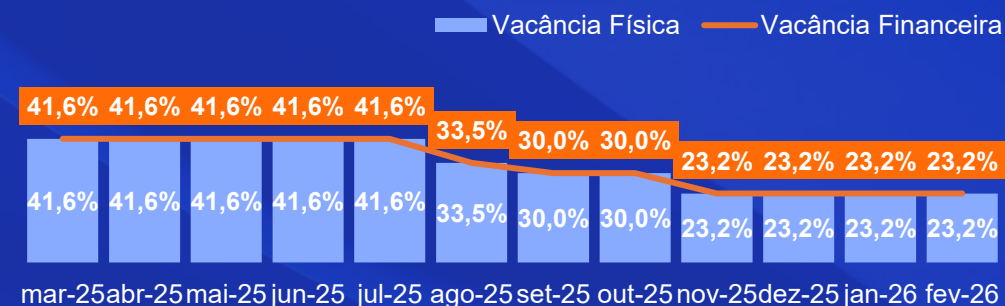
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos

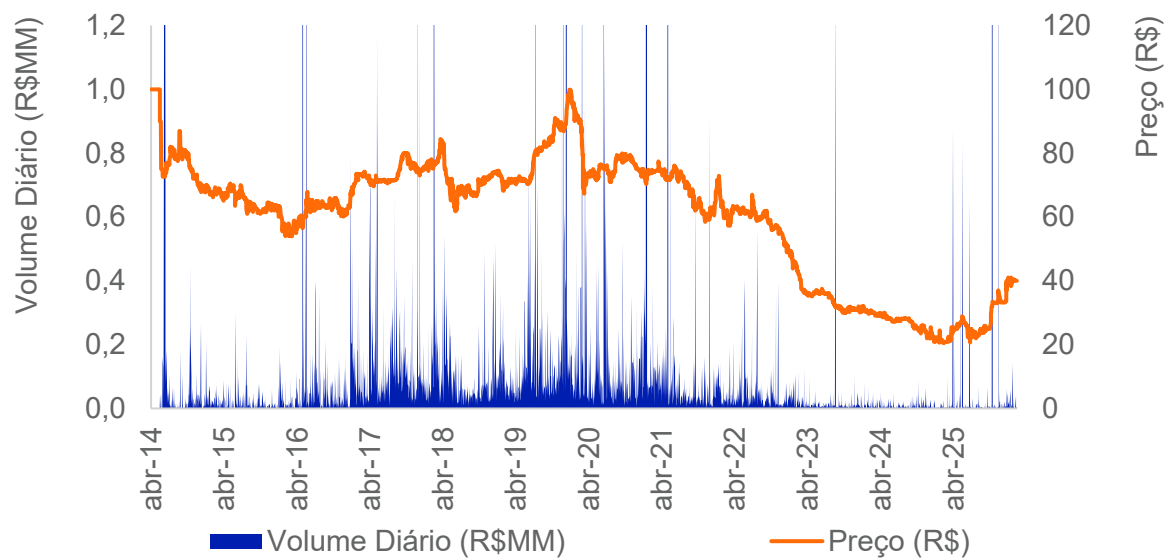


## Histórico de Vacância



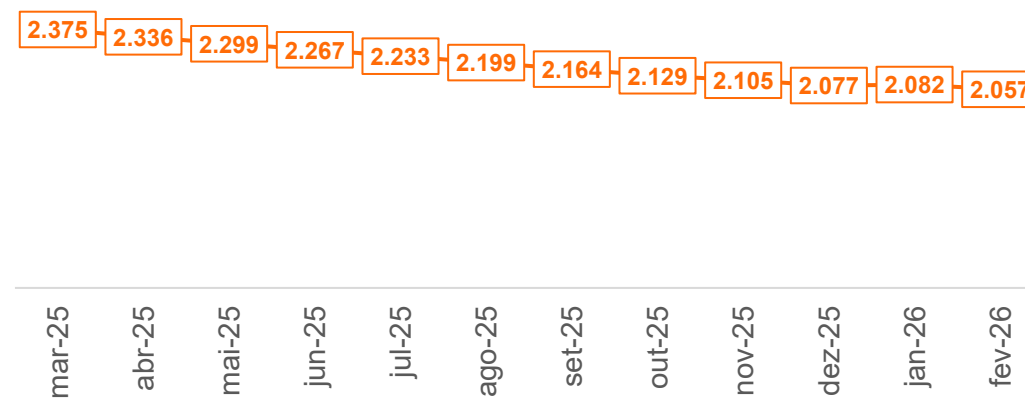
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
<b>ADTV (R\$ Milhões)*</b>	0,02	0,02	0,06
<b>Giro*</b>	0,5%	1,3%	32,4%

## Número de Cotistas



PATRIA

# Anexos

Real Estate

# somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

## Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3,  
**3 FII**s negociados em ambiente CETIP,  
além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria 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. O Pátria 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 pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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. O Pátria 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 do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUIE 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.