

Castello Branco Office Park – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

("Fundo", "CBOP11" ou "Castello Branco Office Park FII")

Apresentação Anual



CNPJ nº 17.144.039/0001-85
Abril de 2022

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Agenda

1

Castello Branco Office Park FII

2

Mercado de Escritórios de Alphaville

3

Relacionamento com Investidor

4

Técnico

Agenda

1

Castello Branco Office Park FII

2

Mercado de Escritórios de Alphaville

3

Relacionamento com Investidor

4

Técnico

Castello Branco Office Park FII

Principais Dados



R\$ 86 milhões
Valor de Mercado
do Fundo

9,64%
dividend yield ¹

46,13%
Vacância
Financeira

R\$ 60,98
Valor da cota a
mercado

16.289 m²
área bruta locável

R\$ 89,83
Valor da cota
patrimonial

Castello Branco
Office Park

CBOP11

Quantidade de cotistas

4.046

Volume médio diário
(mar-22)

R\$ 42.444

Retorno desde início
(24-jun-10)

43,2%
ou
5,0% a.a.

Retorno 12 M

-11,1%

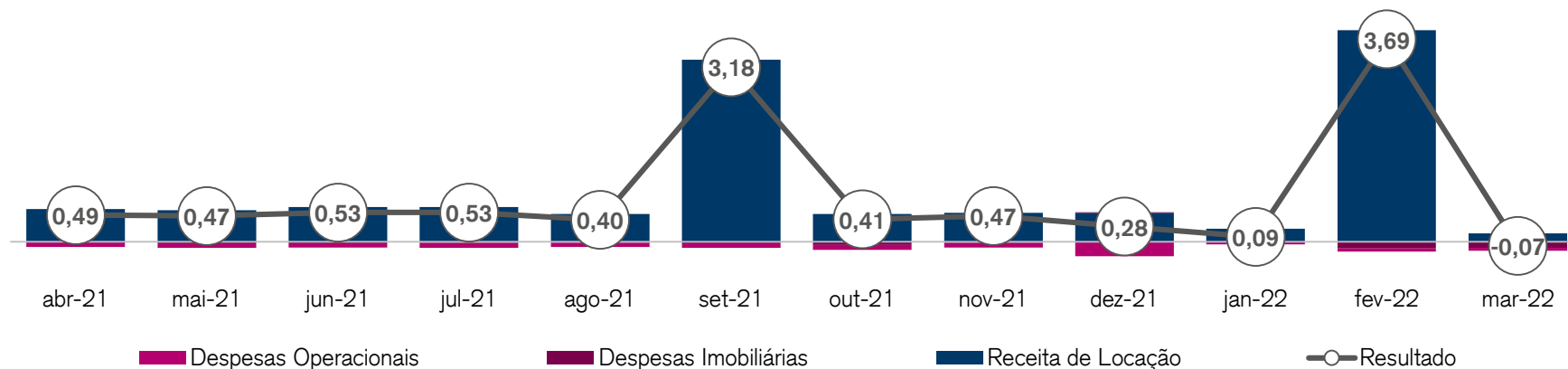
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Castello Branco Office Park FII

Resultado

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

Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22
Rendimento distribuído											
0,49	0,49	0,50	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	2,60	0,49	0,49	0,49
Saldo de resultado acumulado¹											
0,64	0,62	0,65	0,70	0,61	3,30	3,22	3,20	0,88	0,47	3,67	3,11



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.

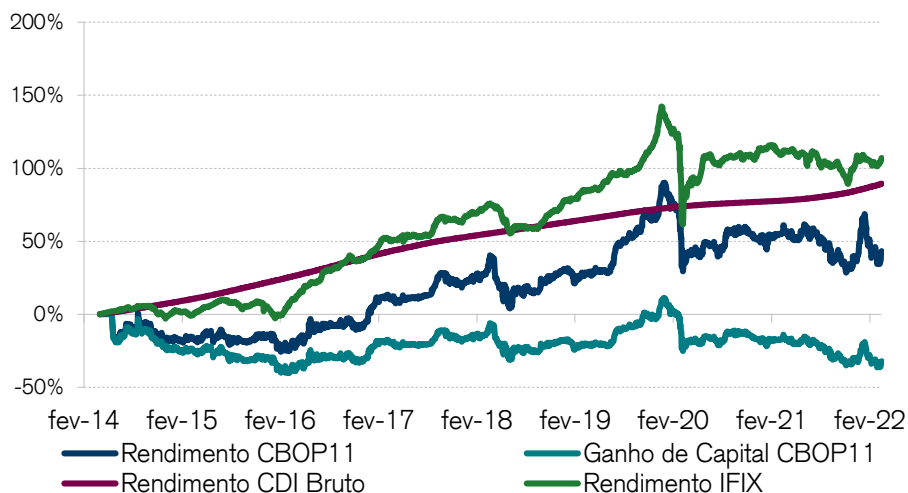
Castello Branco Office Park FII

Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade¹

	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11	1,5%	2,5%	-11,1%	43,2%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	107%
CDI	0,9%	2,5%	6,4%	89,4%

Gráfico de Resultado por cota R\$

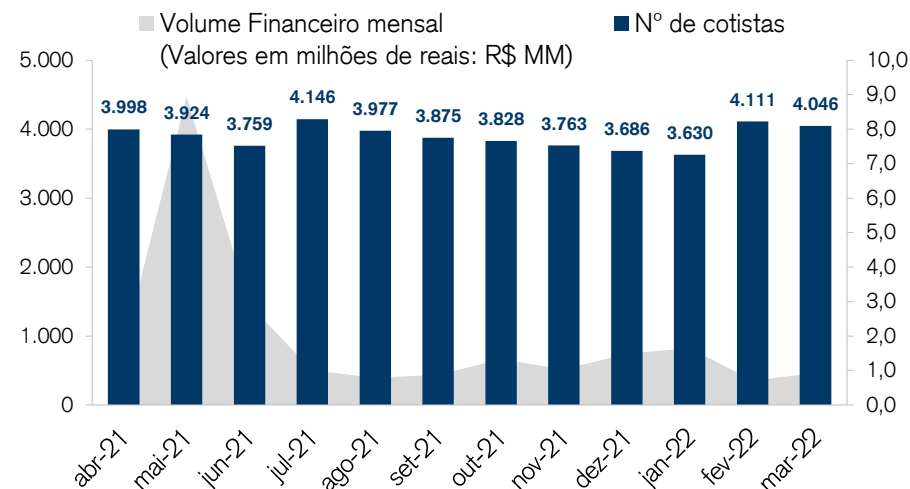


A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Tabela de Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,93	3,30	23,36
Giro¹	1,13%	3,63%	23,96%

Gráfico de Liquidez

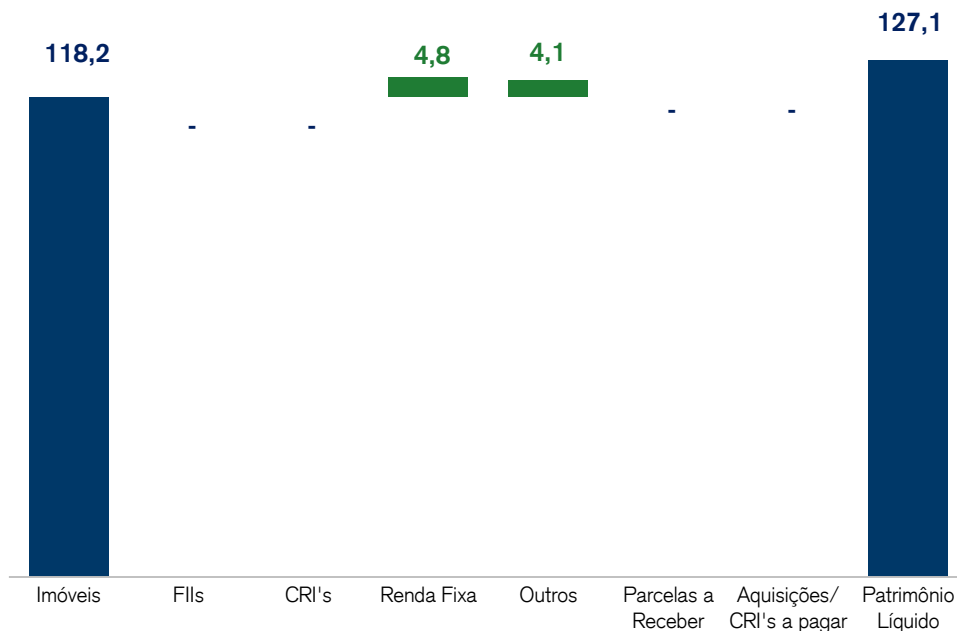


Castello Branco Office Park FII

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido

(Valores em R\$ milhões)



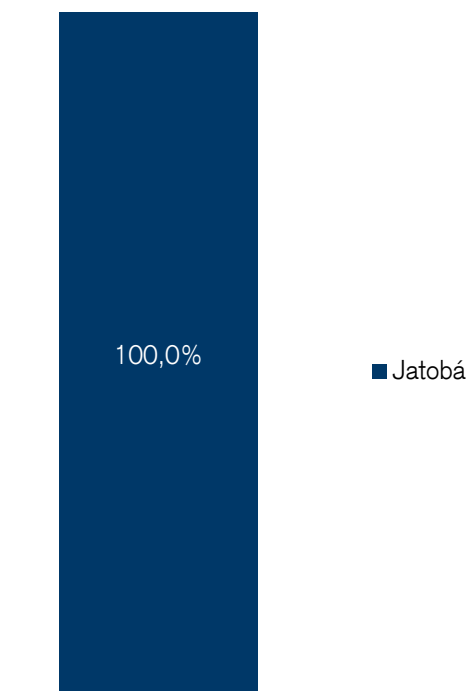
(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	118,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,8
Outros	4,1
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	127,1
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	89,83

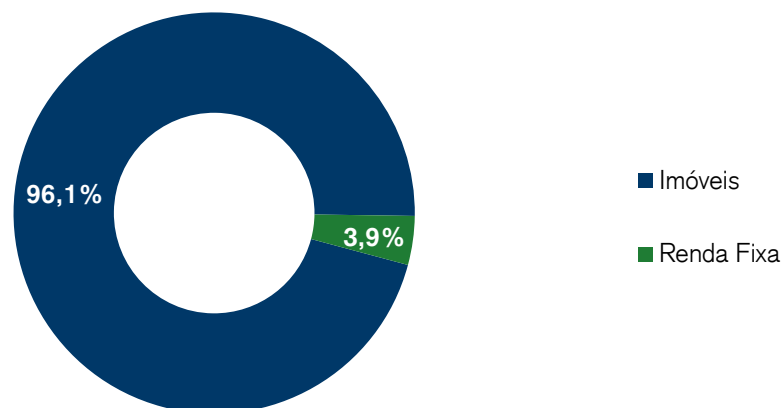
Castello Branco Office Park FII

Carteira

Participação no Fundo
(% dos ativos imobiliários)



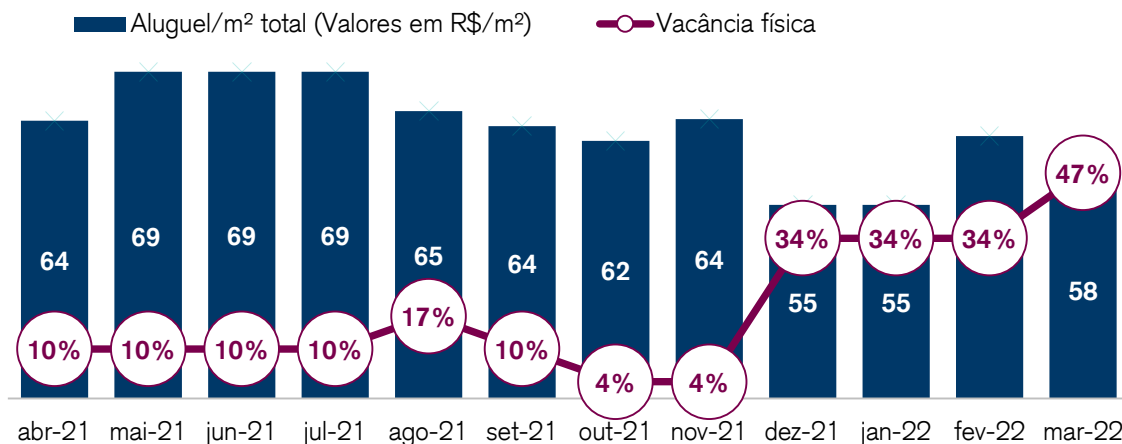
Classe de Ativos
(% Investimentos)



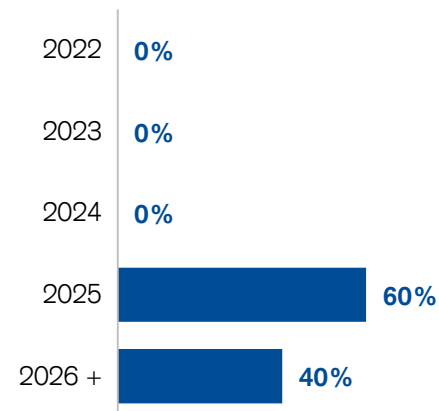
Castello Branco Office Park FII

Radiografia da carteira imobiliária

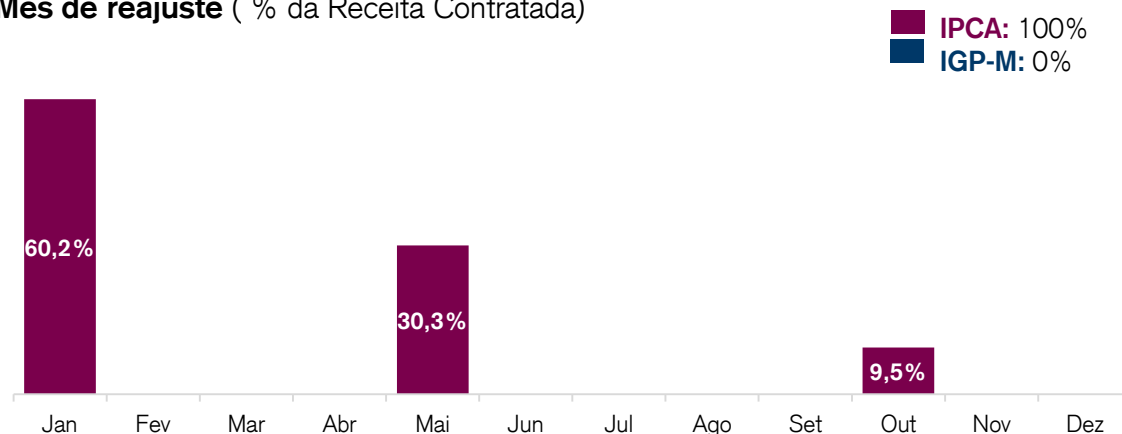
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m²



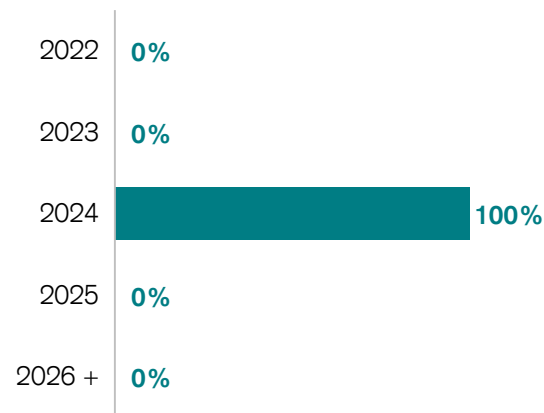
Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



Castello Branco Office Park FII

Ativos Imobiliários



Agenda

1

Castello Branco Office Park FII

2

Mercado de Escritórios de Alphaville

3

Relacionamento com Investidor

4

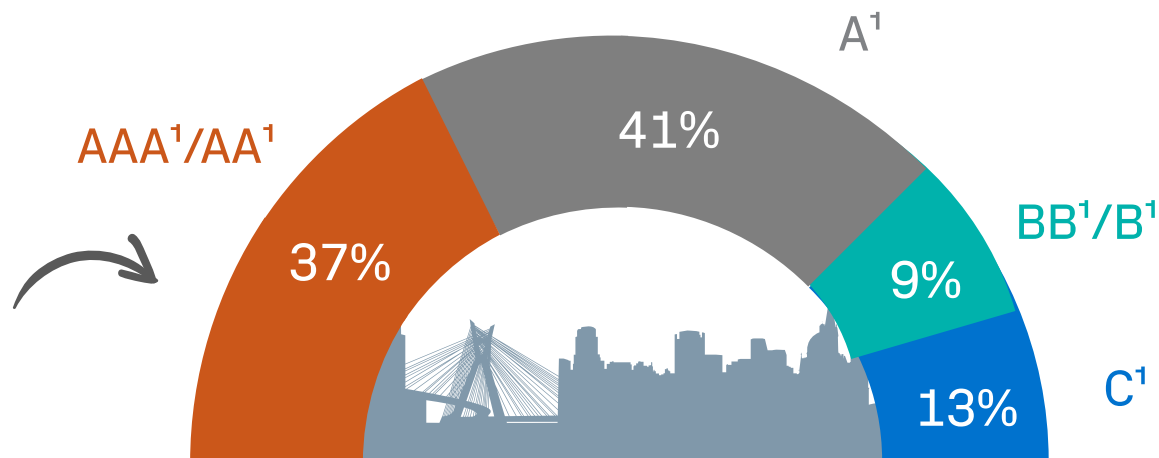
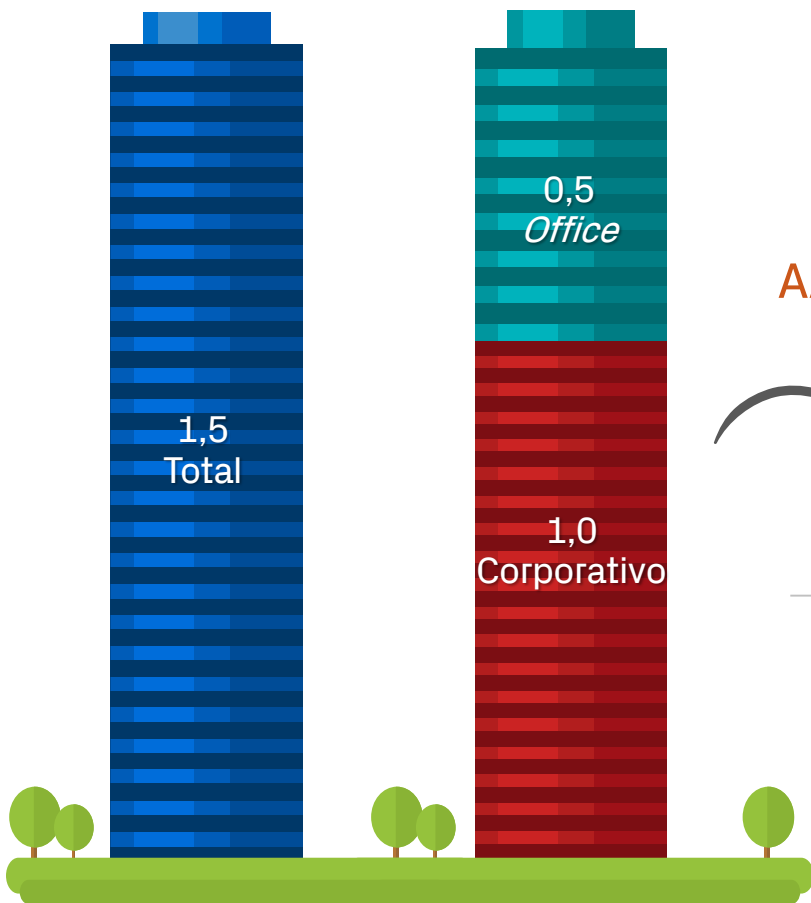
Técnico

Mercado de Escritórios de Alphaville

Estoque

Estoque Total
(milhões m²)

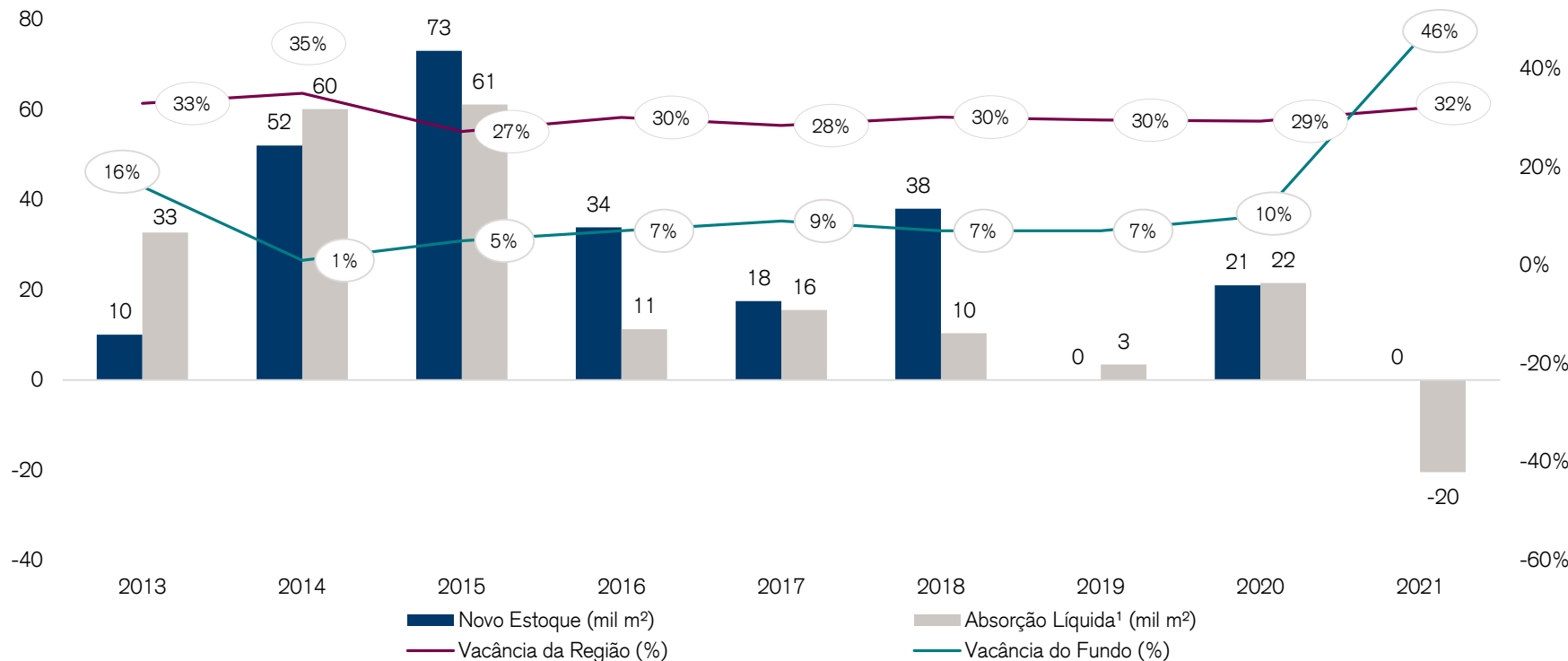
Perfil
(milhões m²)



Estoque Corporativos AAA a A:
1,2 milhão m²

Mercado de Escritórios de Alphaville

Novo Estoque, Absorção Líquida e Vacância



Média Novo Estoque
2013 a 2021: 27 mil m²

Média Absorção Líquida¹
2013 a 2021: 22 mil m²

Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Técnico

Relacionamento com Investidor

Mailing, logos e comunicação visual

Novo Mailing

Com intuito de aprimorar o atendimento e facilitar a comunicação, criamos um novo canal destinado exclusivamente ao relacionamento com os investidores. Agora, o contato com a CSHG deverá ser feito através do seguinte mailing: ri.imobiliario@cshg.com.br

Logos

O desenvolvimento de logos exclusivos para cada FII têm como propósito melhorar a identidade visual e facilitar o reconhecimento de cada FII, bem como familiarizar os investidores com os empreendimentos imobiliários detidos pelos FIIs. Os logos desenvolvidos possuem um conjunto de elementos que dialogam entre si e que possibilitam a rápida identificação das diferentes estratégias dos FIIs, devido ao uso de ícones (pictogramas) e diferentes cores, conforme pode ser visto abaixo:



Comunicação Visual

Nos empreendimentos que já compõem o portfólio dos FIIs, bem como nas novas aquisições, estamos avaliando as necessidades de cada ativo, implementando soluções e estratégias de comunicação visual-espacial para que os elementos de identificação e sinalização dos empreendimentos, tais como totens, diretórios, pinturas e painéis em geral, sejam reformulados a partir dos melhores princípios de *wayfinding*¹ e estabeleçam um padrão unificado de identificação visual para os ativos de um mesmo FII, como pode ser visto no exemplo do HGLG Itupeva abaixo.



Com o objetivo de disponibilizar aos cotistas mais informações sobre os ativos imobiliários dos FIIs, a página de cada imóvel no nosso site conta agora com fotos e vídeos que apresentam imagens e características gerais dos empreendimentos. A partir dessas fotos e vídeos é possível observar vistas externas e internas dos imóveis, suas condições de localização, entorno e as principais informações técnicas.



Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Técnico

Jatobá

Conservação e investimentos

Contexto

Benfeitorias e manutenções realizadas pelo condomínio sem necessidade de aporte extra

Ações

- Melhoria da operação das usinas de emergência
- Renovação da sinalização horizontal e vertical
- Melhoramento no jardim
- Comunicação visual - Instalação de totens
- Adequação das áreas de carga e descarga
- Melhoria no sistema de filtração do processo de água
- Sustentabilidade: consultoria para implantação da certificação LEED na Torre Jatobá
- Instalação de luminárias coloridas para utilização e conscientização em épocas de campanha



Ações do condomínio

Fonte: CSHG, 31/03/2022 (Imagens Próprias)

1 Glossário

Termos		Termos	
AAA / AA / A / B / C	Classificação da qualidade do imóvel, em que "AAA" é o imóvel de mais alto padrão, definida após uma análise de órgãos competentes, seguindo critérios técnicos e de localização; ao que a classificação "C" é o imóvel de padrão menor, seguindo estes mesmos critérios.	Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.	Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado	Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.	Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).	Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.	Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.	Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
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.	Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.	Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.	Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.	WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.		
Wayfinding	Termo em inglês largamente utilizado no campo da arquitetura e do design. Trata-se de um conjunto de elementos que funcionam como pistas em determinado espaço e que permitem às pessoas se movimentarem de um ponto a outro.		

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

**ANBIMA****Autorregulação**