



CBOP11

Castello Branco Office Park FII

Novembro 2023

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 © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 31,33	R\$ 73,79	R\$ 44 milhões	3.178	R\$ 0,12 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.037 m ²	4,60 %	2.688,14	46,53 %	46,53 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 472,3 mil (aproximadamente R\$ 0,33 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 166,7 mil (aproximadamente R\$ 0,12 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,12 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2023.

O resultado de novembro apresentou uma leve melhora quando comparado ao de meses anteriores. Os principais fatores que impactaram o Fundo foram, em ordem:

- **Reajuste da PWC:** Em outubro ocorreu o reajuste e o fim do período de desconto da locação do 12º andar do edifício **Jatobá**, em novembro o Fundo teve o primeiro impacto caixa desses eventos, elevando as receitas de locação em R\$ 13.796,44 (aproximadamente R\$ 0,01 por cota);
- **Despesa de auditoria:** O Fundo teve que arcar com a primeira parcela da despesa anual de auditoria no valor de R\$ 13.000,00 (aproximadamente R\$ 0,01 por cota), a segunda parcela será paga no primeiro trimestre de 2024;

Além disso, conforme aprontado na seção “Comercial” do relatório gerencial de outubro, em julho de 2023 foi anunciada a vacância parcial do andar ocupado pela Armac, a qual deve se concretizar em janeiro de 2024 período em que se encerra o prazo de aviso prévio estipulado em contrato. A multa será de R\$ 909.438,80 (equivalente a R\$ 0,64 centavos por cota) e a redução do aluguel será proporcional a redução de 66,66% da ocupação da empresa no empreendimento, o que impactará negativamente o resultado recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 117.025,85 (equivalente a R\$ 0,08 centavos por cota).

2. Comercial

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

Continuamos evoluindo com a locação de um andar para uma empresa do setor de serviços que está interessada, sendo que provavelmente devem alugar o andar que está sendo devolvido pela Armac. Ao longo do mês de dezembro devemos ter maiores novidades quanto ao processo.

Em novembro assinamos o contrato de exclusividade na comercialização do empreendimento com a imobiliária RC Reis, especializada na região de Alphaville. Nossa expectativa é de que com um *player* local as demandas devem surgir com maior frequência e assertividade, sendo que desde a assinatura do contrato já tivemos a visita de duas empresas para conhecer o prédio.

Por fim, importante salientar que continuamos empenhados em resolver a vacância do empreendimento, que tem se demonstrado um grande desafio por conta da baixa demanda geral para a região de Alphaville frente a uma maior competitividade de preço de locação dos imóveis corporativos de São Paulo.

3. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 6 de dezembro de 2023, disponível nesse [link](#), a CSHG, administradora do CBOP11, celebrou contrato vinculante com o Pátria Investimentos Ltda. para a alienação das operações de CSAM RE, incluindo a migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado a essa divisão e a substituição da CSHG enquanto administradora fiduciária e, conforme o caso, gestora da carteira do FII, sujeita às respectivas aprovações em assembleia geral de cotistas do fundo, a ser oportunamente convocada na forma do regulamento e das normas da CVM.

As atividades da CSAM RE, quando migradas, estarão diretamente ligadas ao Pátria, sem prejuízo de outras atividades de gestão de fundos de investimento imobiliário do grupo controlado pelo Pátria, realizadas de forma segregada. Com isso, o objetivo da Transação é proporcionar ao FII e aos seus investidores a continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados pelo time de gestão da CSAM RE, considerando a migração dos profissionais que o compõe.

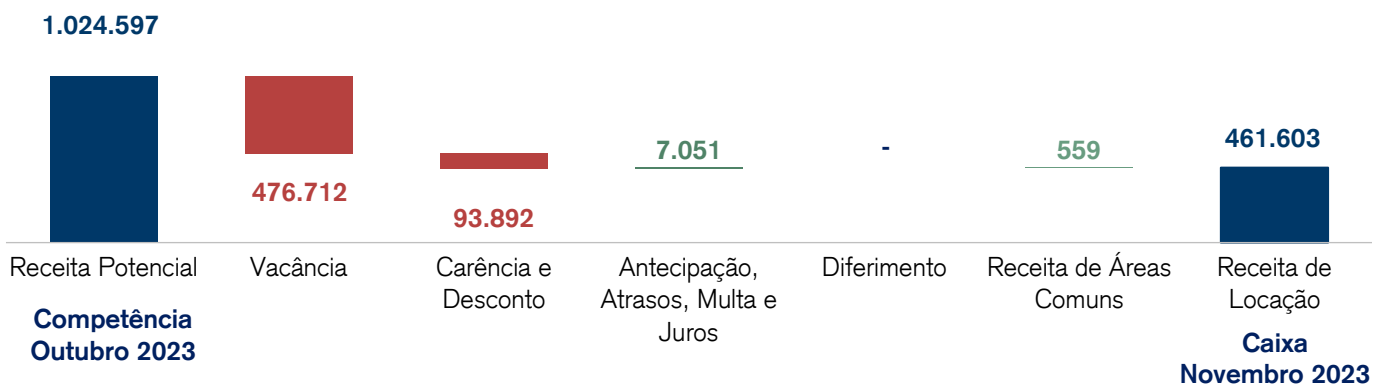
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2023	Outubro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	461.603	456.174	5.012.319	5.356.819
Receita Financeira	10.711	11.733	146.913	176.337
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	472.314	467.907	5.159.232	5.533.156
Despesas Imobiliárias	(216.882)	(233.043)	(2.471.504)	(2.694.013)
Despesas Operacionais	(88.659)	(78.425)	(904.022)	(1.061.085)
Total de Despesas	(305.541)	(311.467)	(3.375.526)	(3.755.098)
Resultado	166.773	156.440	1.783.706	1.778.058
Rendimento	169.800	169.800	1.867.800	3.452.600
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

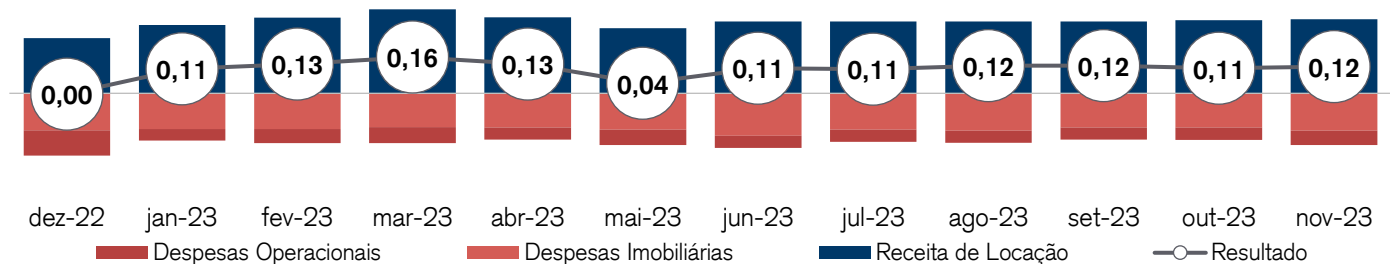
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23
Rendimento distribuído											
1,12	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											
3,67	1,15	1,16	1,20	1,21	1,14	1,13	1,12	1,12	1,12	1,11	1,11

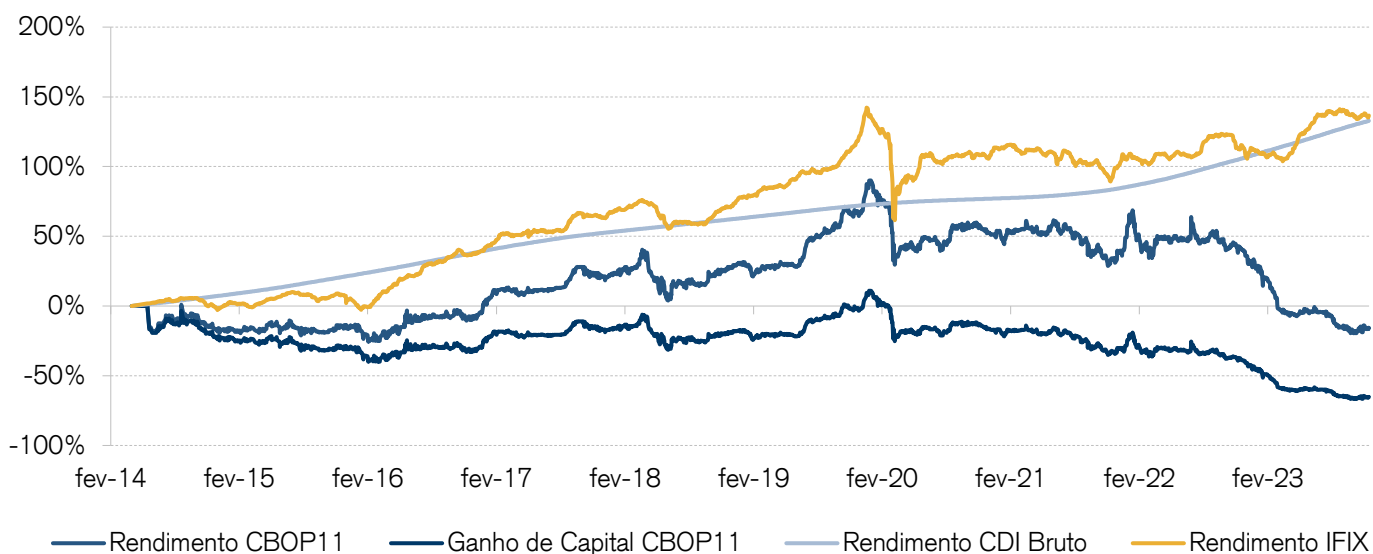


Fonte: CSHG.

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Novembro	2023	12 Meses	Início ²
CBOP11	2,3%	-36,0%	-40,5%	-15,6%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%	136,5%
CDI Bruto	0,9%	12,0%	13,3%	132,8%

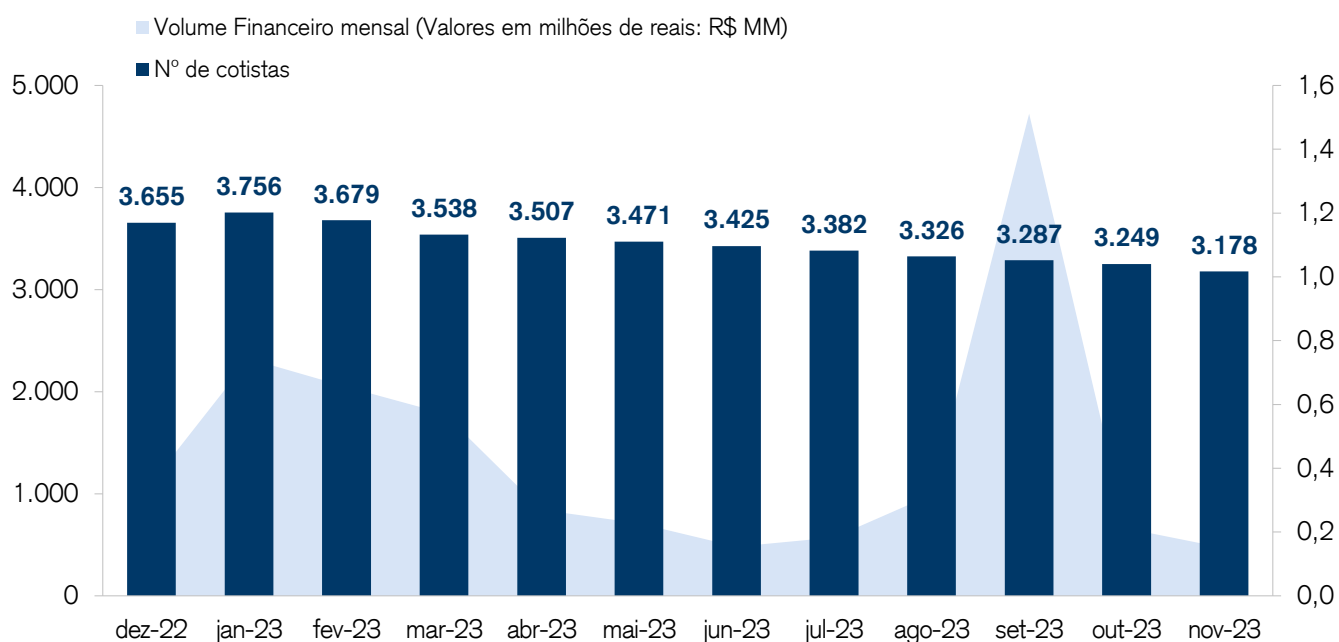


²Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 30/11/2023.

Liquidez

	Novembro	2023	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,15	4,99	5,35
Giro¹	0,34%	9,61%	10,09%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

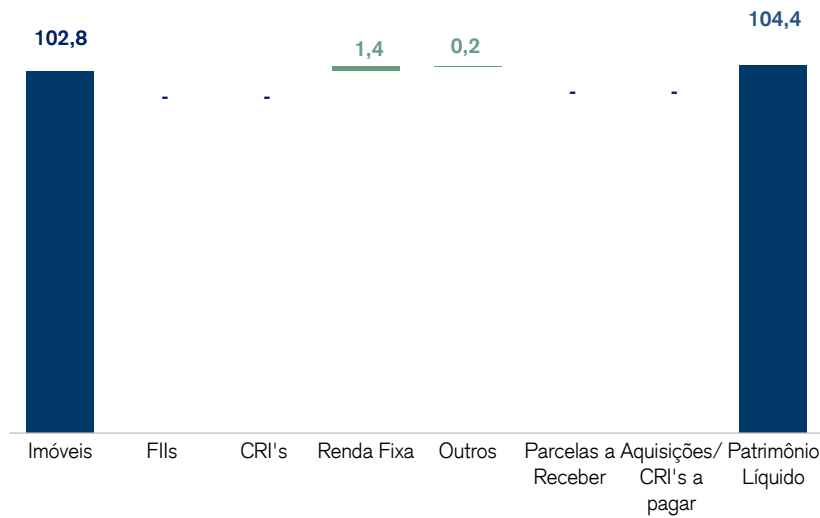


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Carteira

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

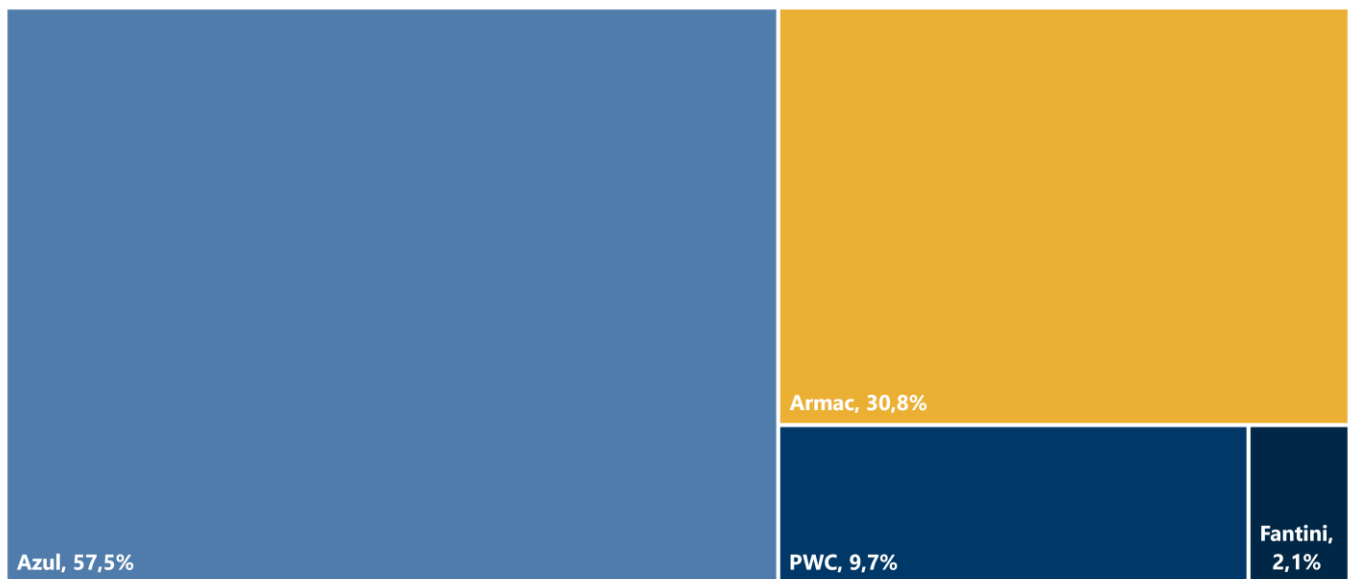


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	102,8
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,4
Outros	0,2
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	104,41
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	73,79

Fonte: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

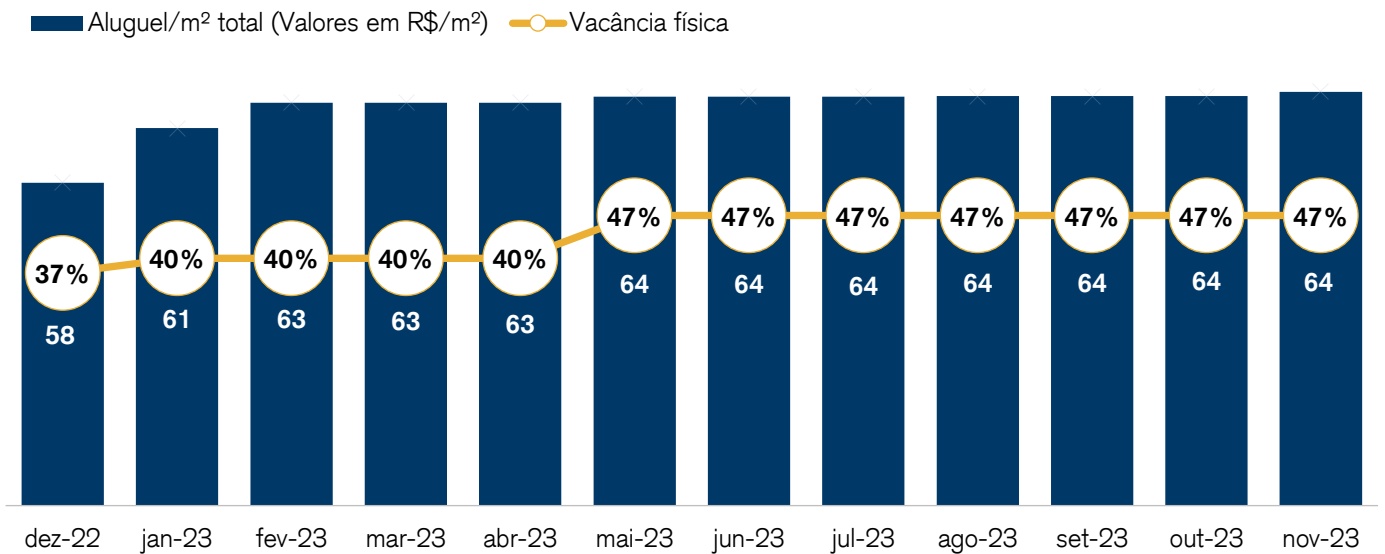
Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
Edifício Jatobá	Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues Barueri – SP	16.037 m ²		50%	53,47%
Total	-	16.037 m ²		50%	53,47%

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

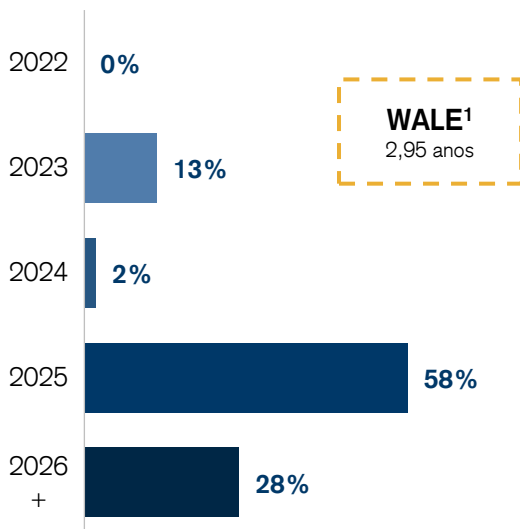
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos

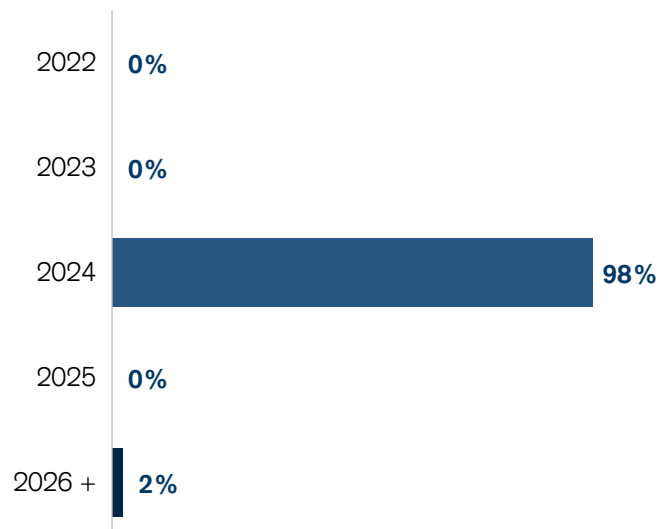
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

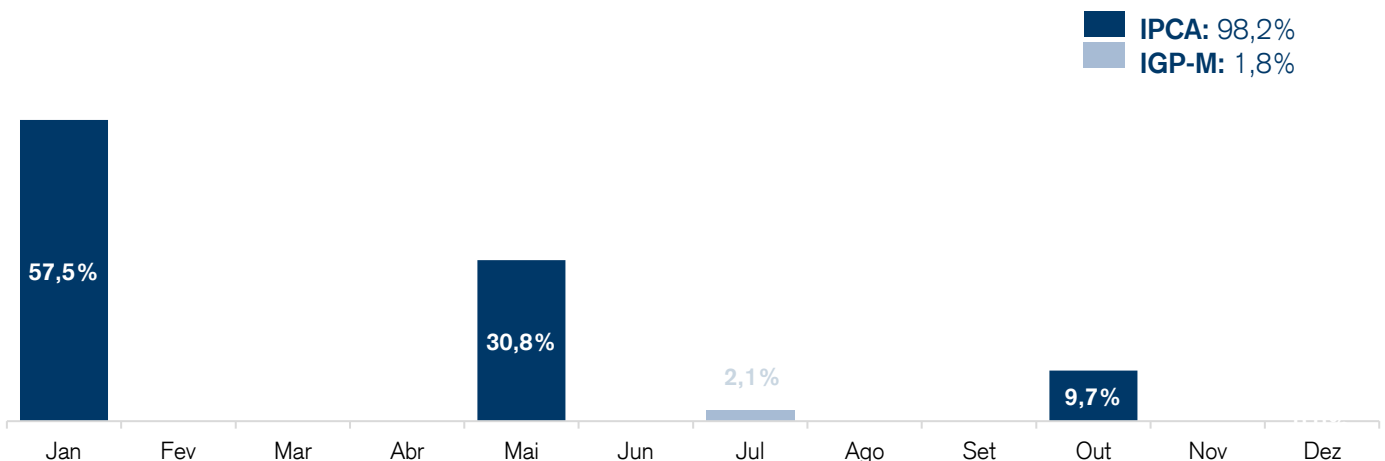
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

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\$ 104.750.276,89

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,5	104,4	104,4	104,4	104,4	104,4

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

1 Glossário

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 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

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