



CBOP11

# Castello Branco Office Park FII

## Fevereiro 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.



<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 30,74	R\$ 71,71	R\$ 43 milhões	3.007	R\$ 0,12 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
16.037 m <sup>2</sup>	4,68 %	2.641,31	46,53 %	46,53 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 523,3 mil (aproximadamente R\$ 0,37 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 219,4 mil (aproximadamente R\$ 0,16 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,12 por cota, que será pago no dia 14 de março de 2024.

O resultado do Fundo se manteve em linha com o dos últimos meses, visto que as despesas imobiliárias foram estabilizadas.

Contudo, conforme informamos no relatório de novembro, a devolução de 66,66% da área ocupada pela Armac está prevista para ocorrer ainda no primeiro semestre de 2024, o que resultará em uma queda de 25,38% das receitas de locação do Fundo reduzindo o resultado recorrente do Fundo de R\$ 0,12 por cota para aproximadamente R\$ 0,05 por cota (expectativa), uma queda de aproximadamente 58,33%. Tendo em vista esse cenário, a gestão está estudando a possibilidade de redução no patamar de distribuição de rendimentos para que a mesma esteja em linha com o novo resultado recorrente do fundo.

## 2. Comercial

No mês de fevereiro não tivemos alteração na vacância do Fundo.

Com relação à devolução da Armac, foi programado o recebimento das verbas rescisórias para o mês de março, sendo que tanto a renda quanto a vacância do Fundo serão impactados somente no próximo relatório. Com a devolução, o Fundo também deverá receber o valor das verbas rescisórias de aproximadamente 700 mil reais (0,49/cota)

Em paralelo, estamos evoluindo com a contratação de uma empresa para nos auxiliar na divulgação da disponibilidade do Ed. Jatobá através dos principais meios de comunicação digital. Como estratégia complementar à de comercialização, entendemos ser muito importante reinserirmos o empreendimento no mercado para atingir o maior número possível de potenciais interessados, principalmente para os andares que estão já mobiliados e disponíveis para ocupação imediata.

## 3. Relação com Investidores

### 3.1. CADE Migração CSAM RE

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de março de 2024, a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG ("CSAM RE") para o Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria"), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 ("Transação"), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE ("Time") e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FII's, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância ("Consultas Formais"), em até 30 (trinta) dias da referida data, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FII's ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

O inteiro conteúdo do fato relevante pode ser acessado diretamente neste [link](#).

### 3.2. 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:

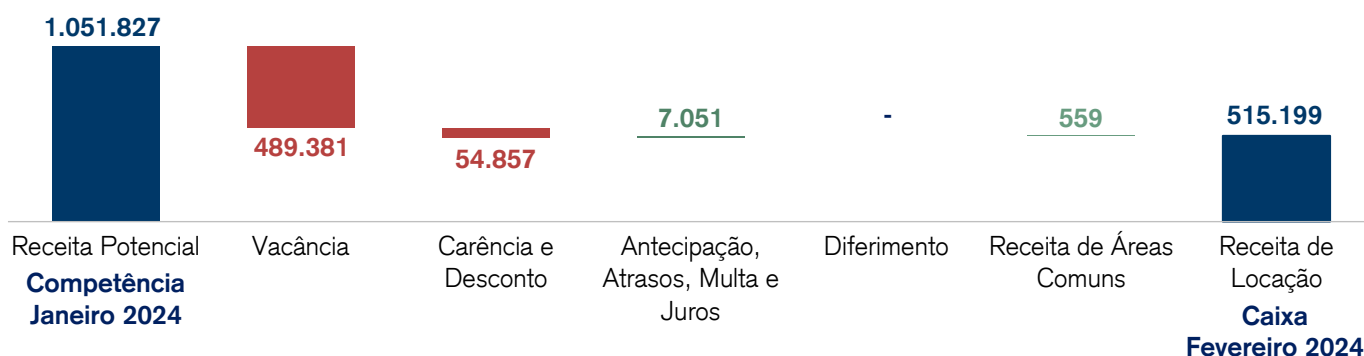
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, em <https://vortex.com.br>, na seção “Login | Sign up”, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024. Os Informes de Rendimentos também serão enviados por e-mail para os investidores cadastrados junto ao escriturador;
- Para 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](mailto:relacionamento@vortex.com.br);
  - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): (11) 3030-7177

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2024	Janeiro de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	515.199	461.603	976.802	5.552.438
Receita Financeira	8.120	10.912	19.032	144.423
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>523.318</b>	<b>472.515</b>	<b>995.834</b>	<b>5.696.861</b>
Despesas Imobiliárias	(217.150)	(217.015)	(434.165)	(2.689.897)
Despesas Operacionais	(86.720)	(75.440)	(162.161)	(983.908)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(303.870)</b>	<b>(292.455)</b>	<b>(596.325)</b>	<b>(3.673.805)</b>
<b>Resultado</b>	<b>219.448</b>	<b>180.060</b>	<b>399.509</b>	<b>2.023.056</b>
Rendimento	169.800	169.800	339.600	2.037.600
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

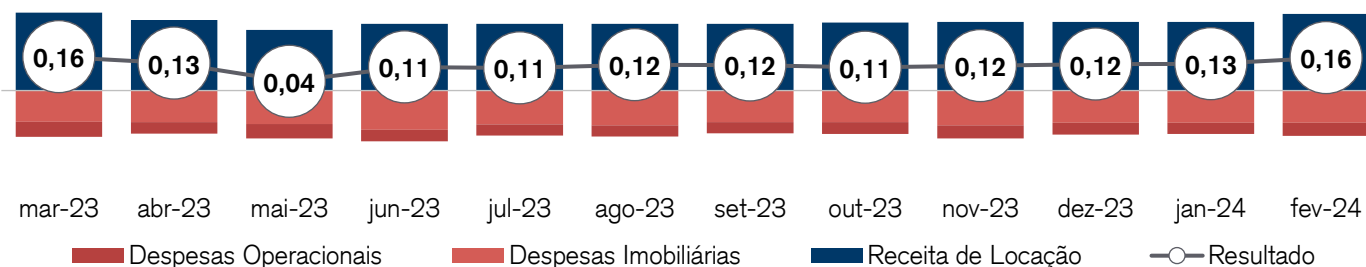
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,20	1,21	1,14	1,13	1,12	1,12	1,12	1,11	1,11	1,11	1,12	1,15

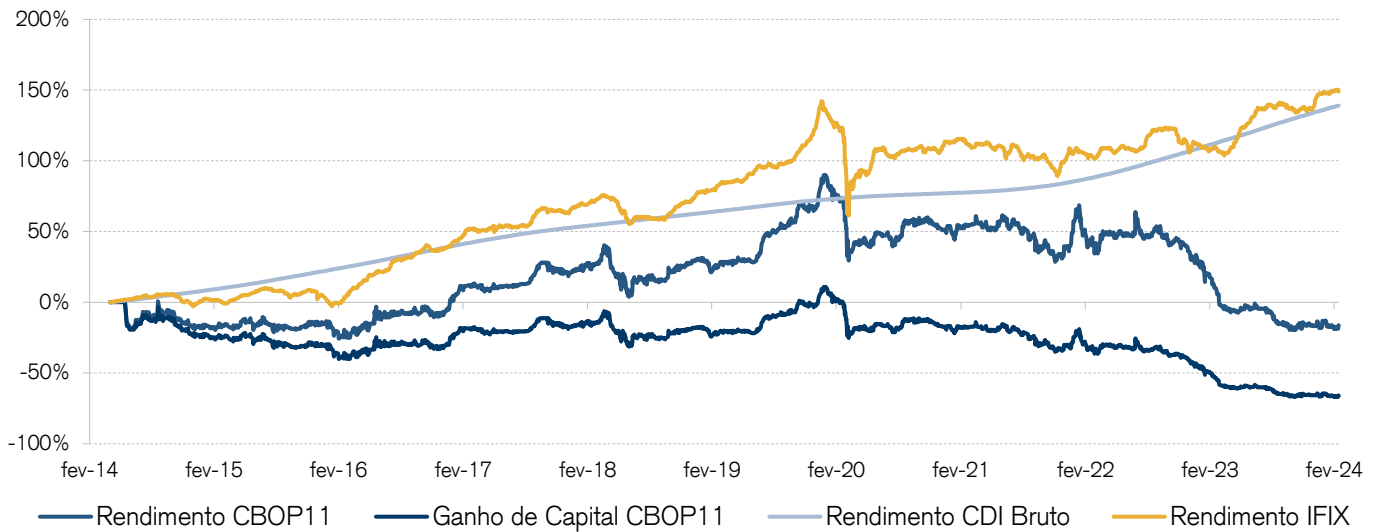


Fonte: CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Rentabilidade

Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Fevereiro	2024	12 Meses	Início <sup>2</sup>
<b>CBOP11</b>	-0,2%	-3,1%	-25,5%	-16,2%
<b>IFIX</b>	0,8%	1,5%	19,6%	150,2%
<b>CDI Bruto</b>	0,8%	1,8%	12,7%	139,1%

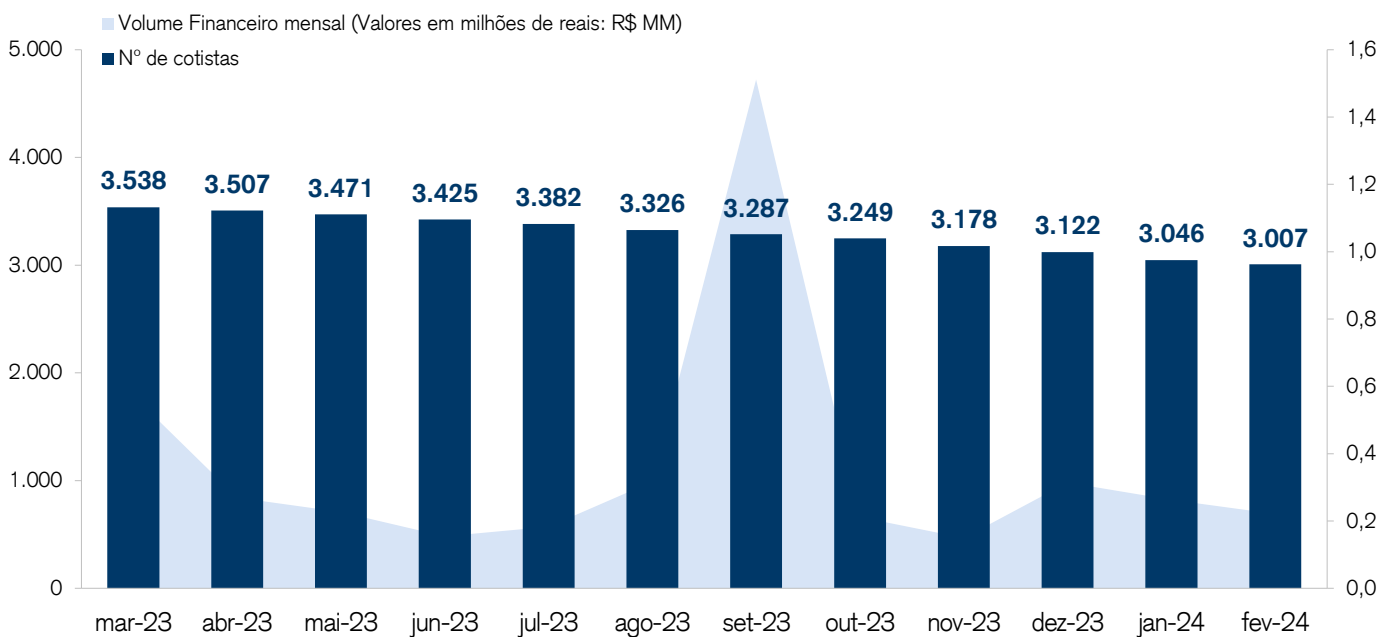


<sup>2</sup>Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 29/02/2024.

## Liquidez

	Fevereiro	2024	12 Meses
<b>Volume Financeiro<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,22	0,48	4,39
<b>Giro<sup>1</sup></b>	0,52%	1,12%	9,34%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%

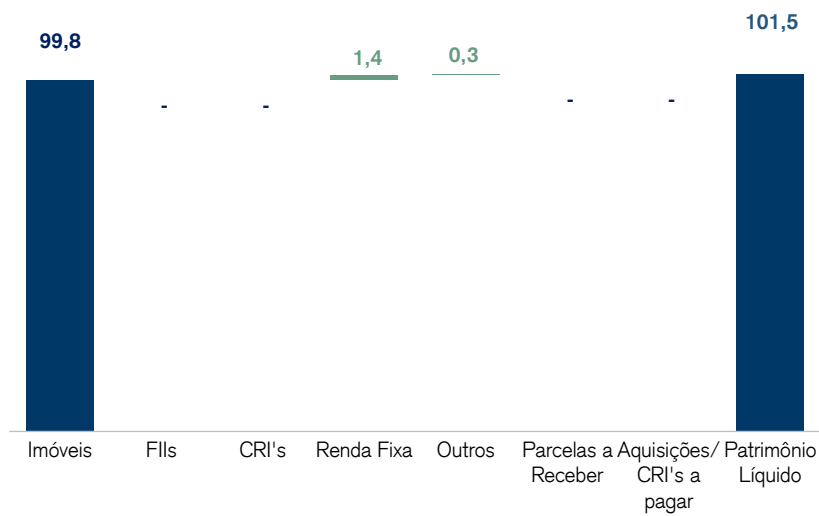


Fonte: Economática e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Carteira

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

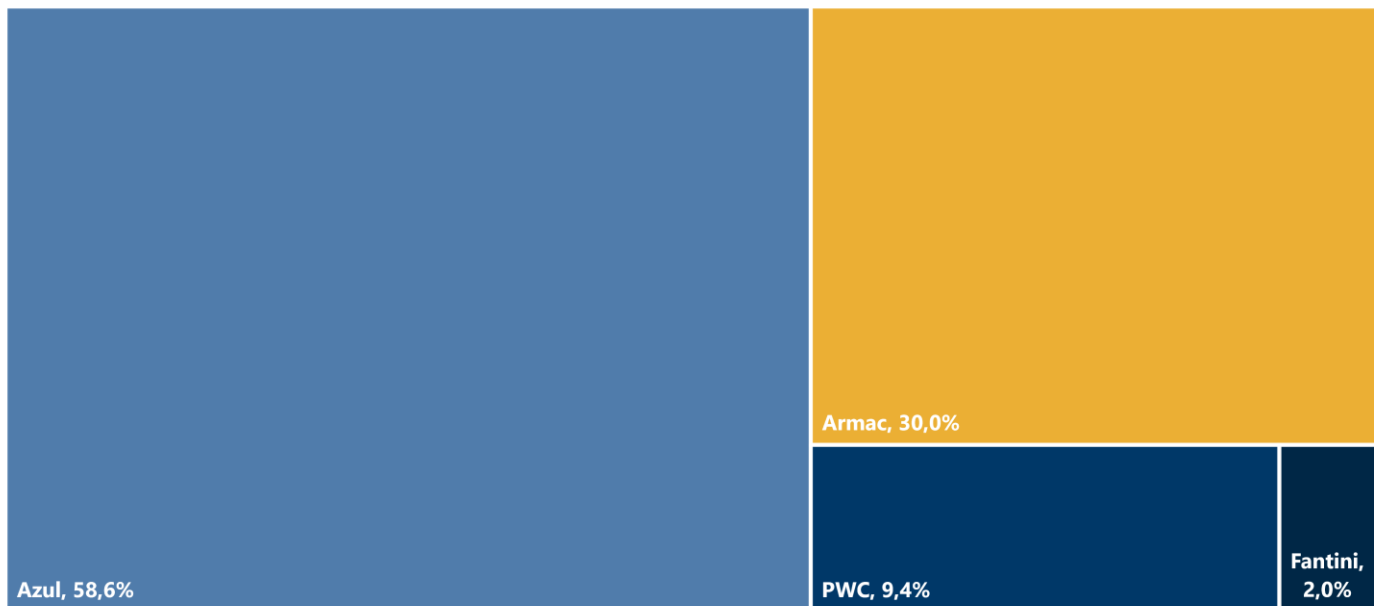


(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>99,8</b>
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,4
Outros	0,3
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>101,47</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>71,71</b>

Fonte: CSHG.

### Exposição por locatário (% Investimentos)



Fonte: CSHG.

### Ativos Imobiliários

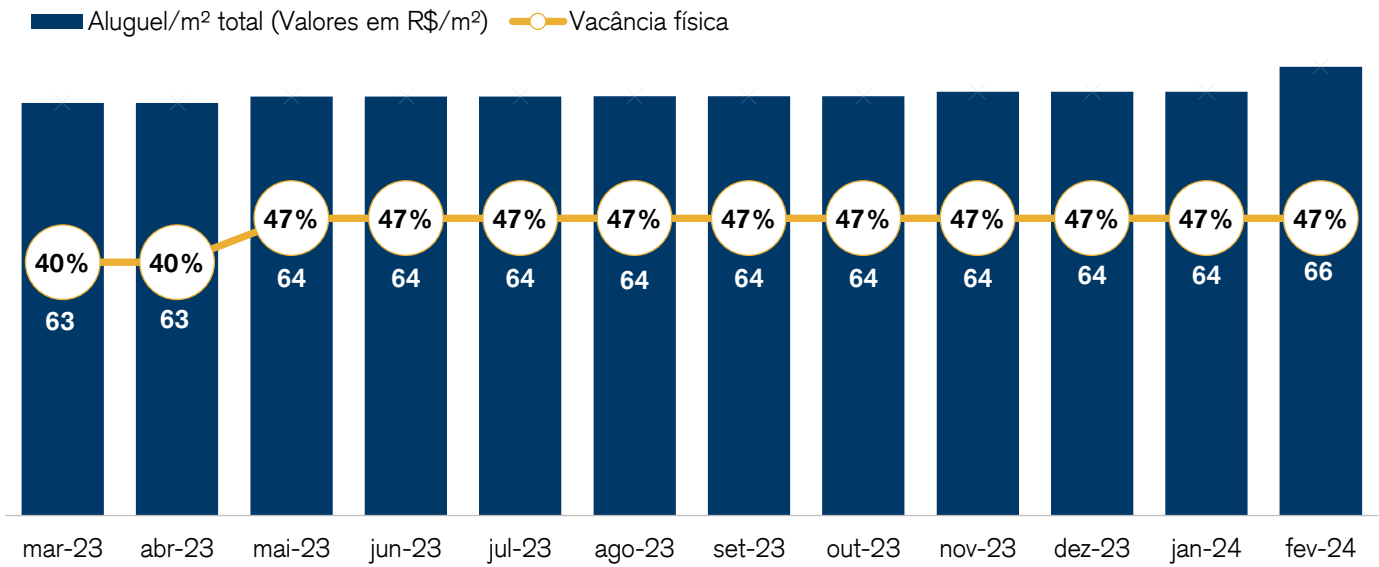
Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Jatobá</u>	Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues Barueri – SP	16.037 m <sup>2</sup>		50%	53,47%
<b>Total</b>	-	16.037 m <sup>2</sup>		<b>50%</b>	<b>53,47%</b>

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Radiografia da carteira imobiliária

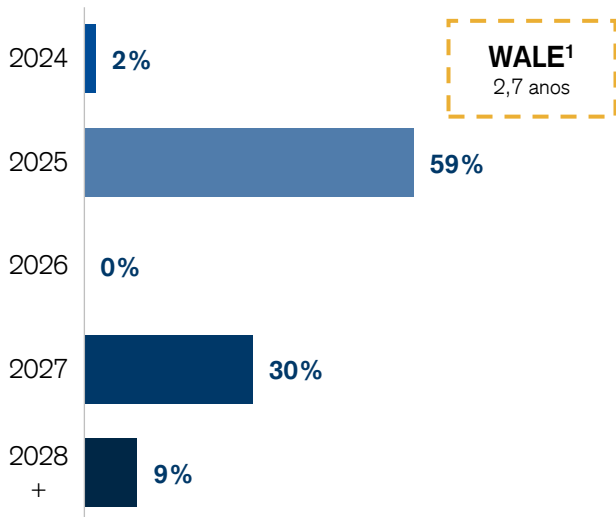
### Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes CSHG.

### Vencimento dos contratos

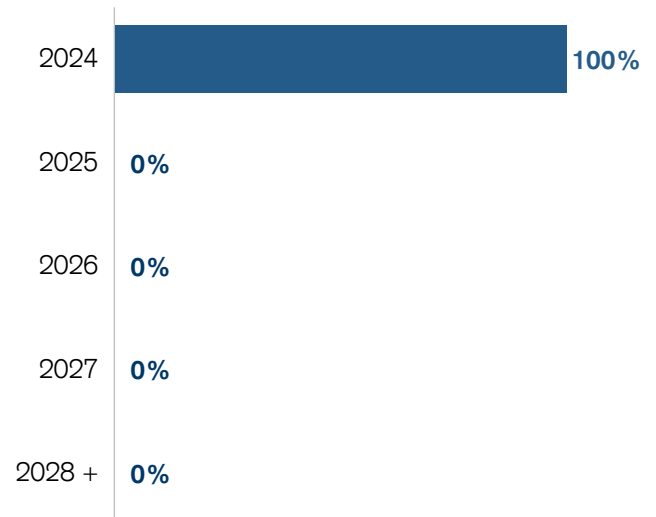
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

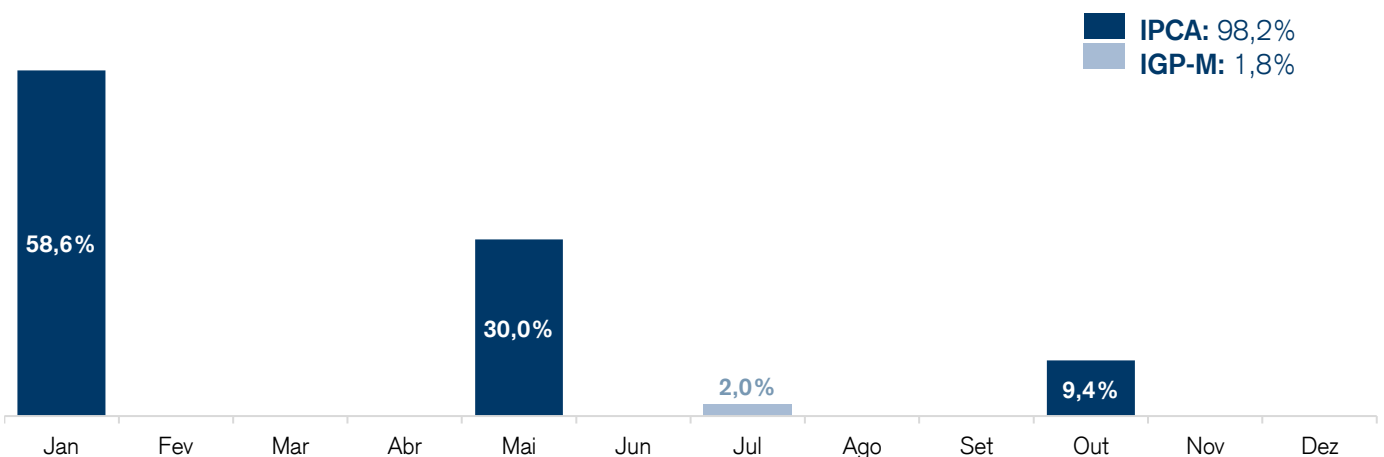
### Revisional dos contratos

(% 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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

# 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\$ 103.997.495,87

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

**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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

# 1 Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<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>Dividend Yield</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>R\$/m<sup>2</sup></b>	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
<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>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

### Seção: Comentário da Gestão

<b>BOMA</b>	BOMA é uma sigla para Building Owners and Managers Association, uma associação que criou padrões para construções.
-------------	--

### 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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</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 anual (eg. monousuários)..
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	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](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 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