Relatório Gerencial

CBOP11

Castello Branco Office Park II FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

Informações gerais

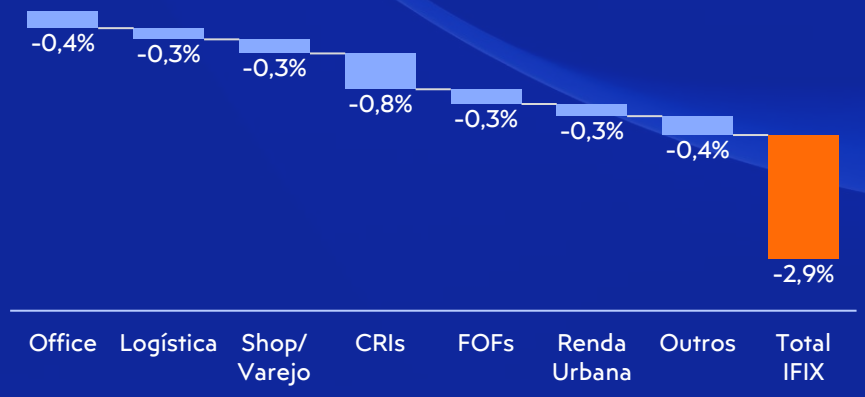
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,39/cota** e um **resultado distribuível de R$ 0,22/cota**. O desempenho do período foi **impactado negativamente em aproximadamente R$ 0,03/cota** pelo não recebimento de receitas esperadas por parte de dois locatários. Em contrapartida, **o fim das despesas de comissão** relacionadas à locação de espaços, que vinham **pressionando o resultado do Fundo em aproximadamente R$ 0,02/cota por mês nos últimos cinco meses**, favoreceu a evolução dos resultados do Fundo no período, somado ao reconhecimento de R$ 0,01/cota em juros sobre valores em atraso.
- Neste mês, em linha com o anunciado nos últimos relatórios, a **distribuição de rendimentos foi de R$ 0,20/cota,** a ser paga em 16 de novembro de 2026. A gestão segue acompanhando os locatários com pagamentos pendentes e trabalhando na regularização dos recebimentos. Ainda assim, a expectativa é de manutenção desse patamar de distribuição ao longo do semestre.

MOVIMENTAÇÔES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, mantendo a **vacância física** e a **vacância financeira** do Fundo em **23,2%** e **28,8%**, respectivamente. A gestão segue trabalhando na comercialização da área vaga e conduzindo as tratativas com potenciais ocupantes. 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*:

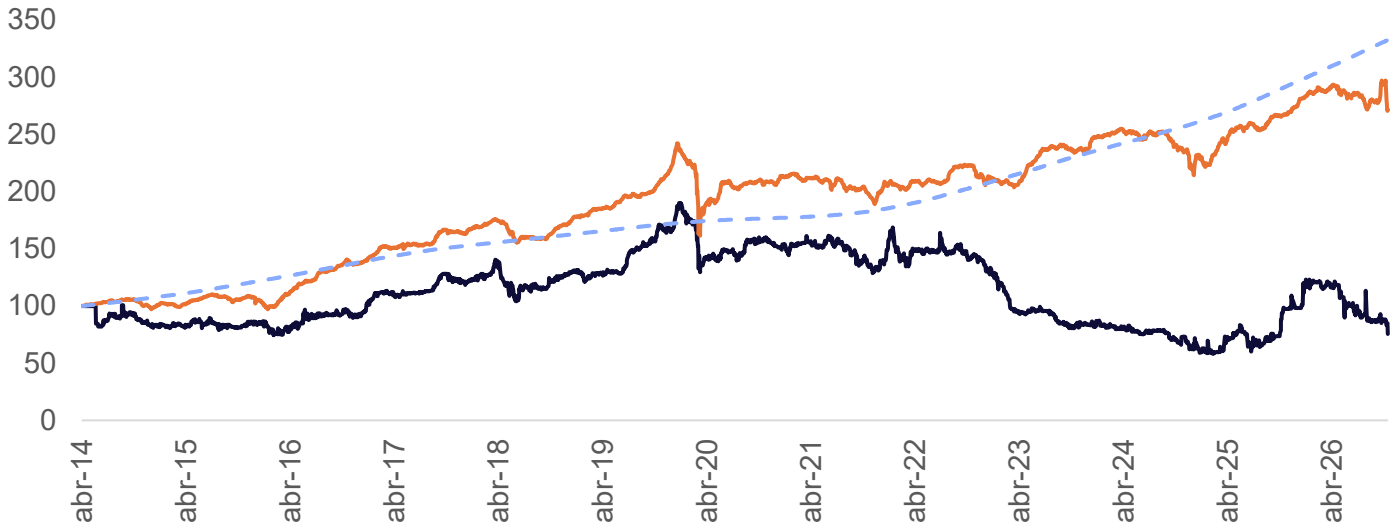
- Em 31/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 101,7 milhões	R$ 71,85
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 34,0 milhões	R$ 24,03
P/VP*	**ADTV***
0,33x	R$ 29,6 mil
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
10,0% a.a.	3,3% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria

Performance



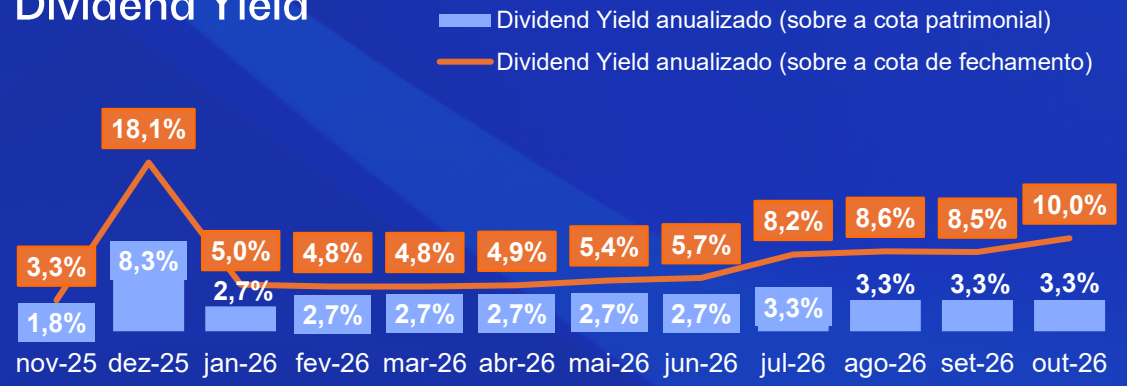
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
CBOP11[1]	-14,5%	-22,9%	-24,4%	-2,2%
IFIX	-2,9%	-3,4%	171,5%	8,4%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	232,6%	10,2%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,20/cota
Guidance 2S26: R$ 0,20/cota



Dividend Yield*



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

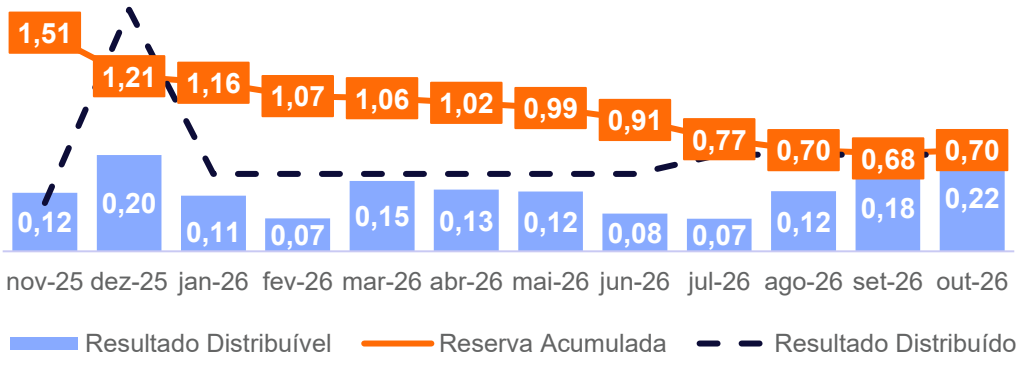
	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	532.280	0,38	4.393.385	5.240.792
Receitas Mobiliárias*	7.769	0,01	113.836	150.044
Receitas Extraordinárias	8.897	0,01	29.792	35.725
Receitas – Total	**548.946**	**0,39**	**4.537.013**	**5.426.561**
Despesas Imobiliárias*	(143.813)	(0,10)	(1.709.349)	(1.962.853)
Despesas Operacionais*	(92.739)	(0,07)	(1.058.322)	(1.240.747)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(236.551)**	**(0,17)**	**(2.767.671)**	**(3.203.600)**
Resultado Distribuível*	**312.395**	**0,22**	**1.769.342**	**2.222.962**
Resultado Distribuído	**283.000**	**0,20**	**2.490.400**	**3.339.400**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

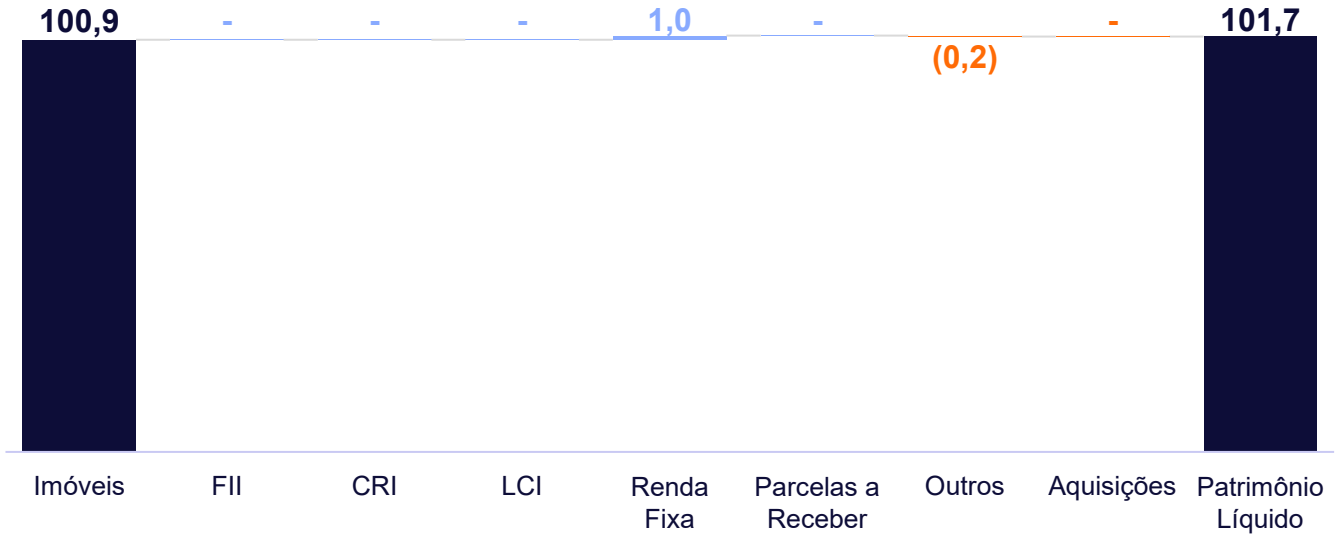


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em imóveis e 1% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/4)

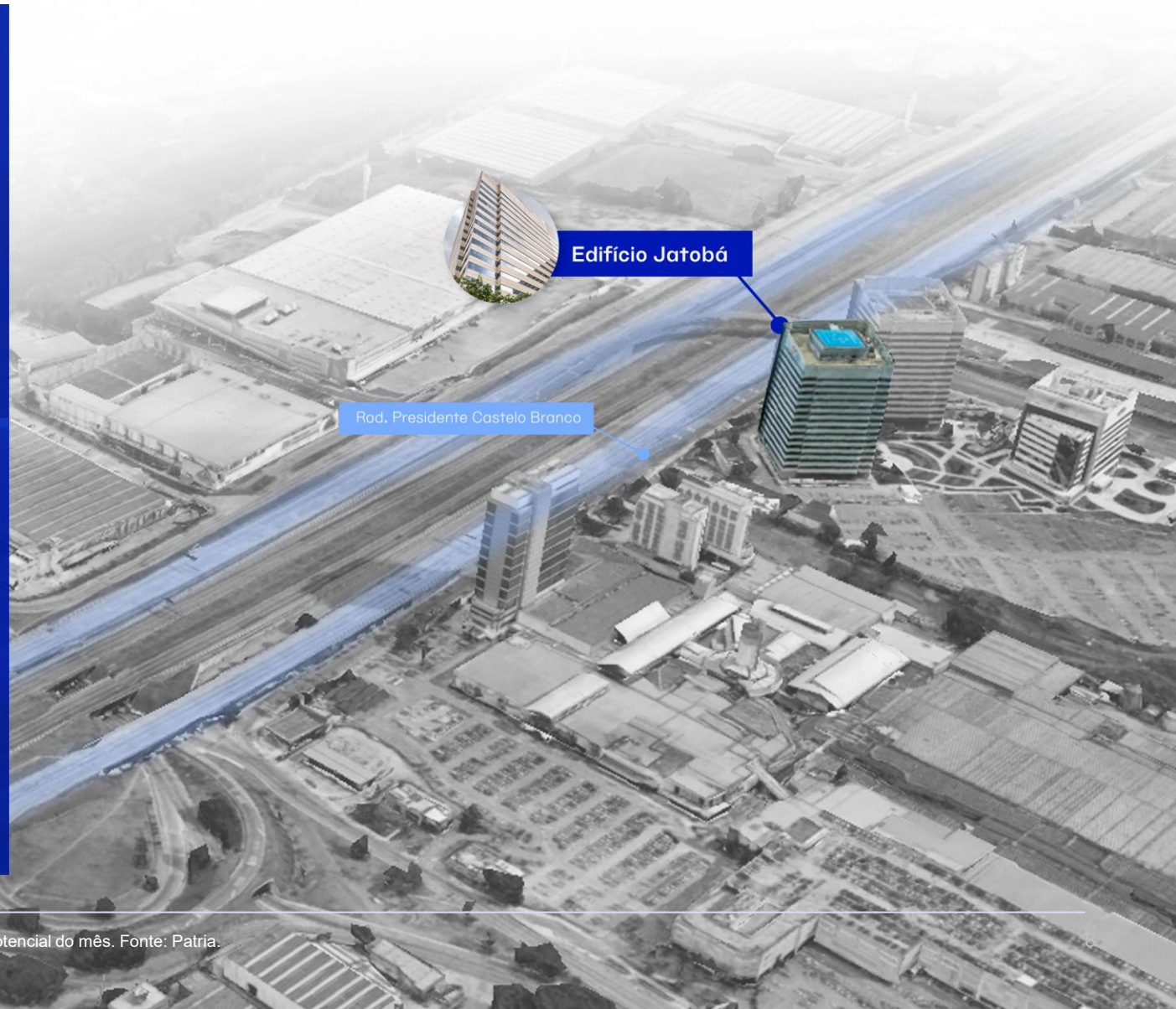
Clique para acessar e conferir o ativo do CBOP11

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 m² e está com uma ocupação física de 76,8%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
50%	11	16.739	6,8

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
23,2%	28,8%	R$ 1.986/m²	R$ 48,43/m²

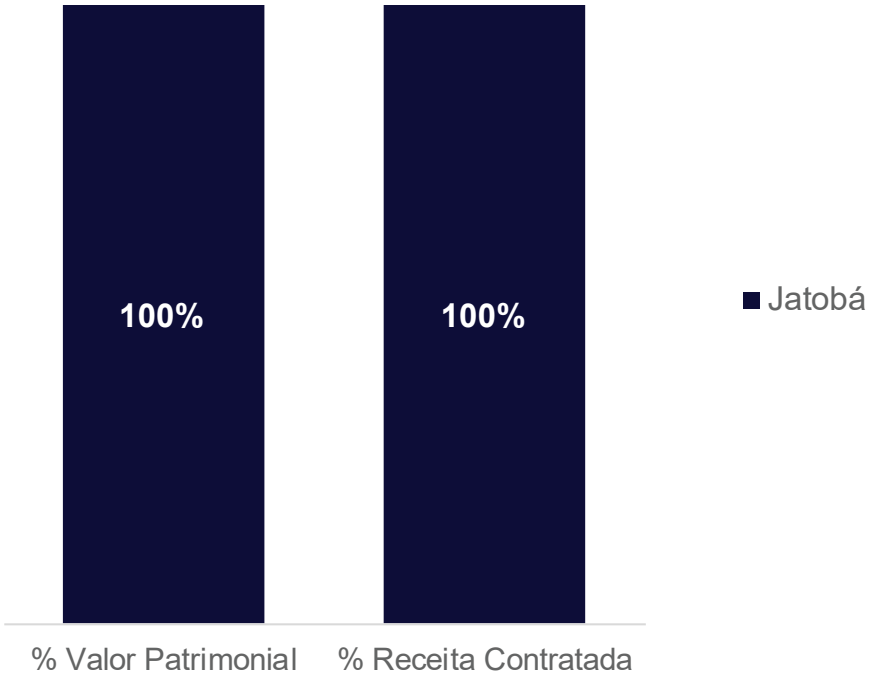


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



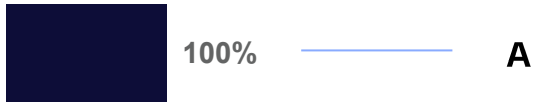
Portfólio com **1 ativo,** localizado **em Alphaville, na Grande São Paulo** e mais de **16,7 mil m²** de ABL

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

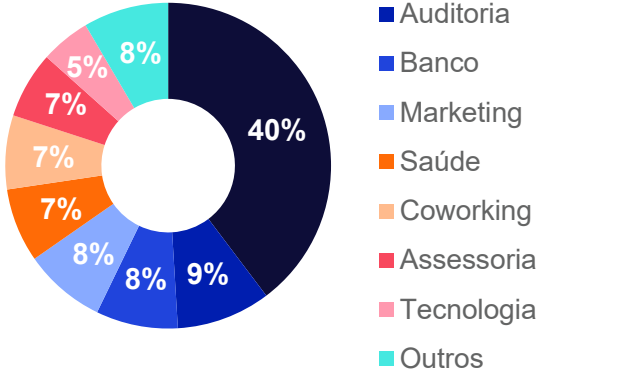
Carteira de Ativos[1] (3/4)

PATRIA

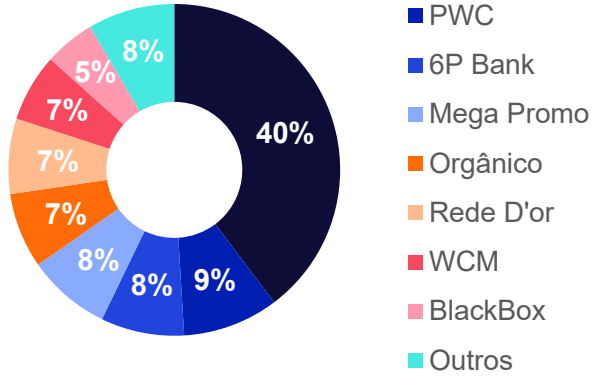
Alocação por Classe*



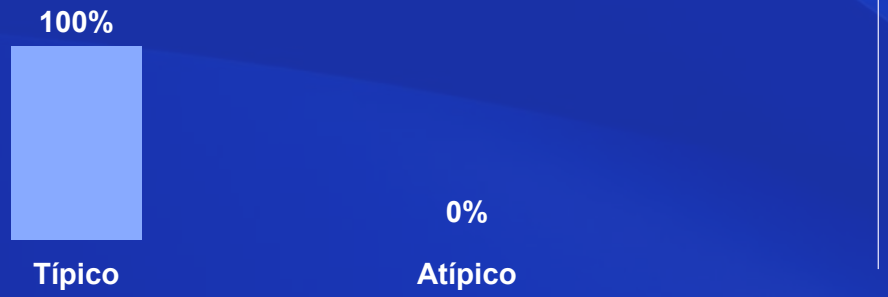
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador

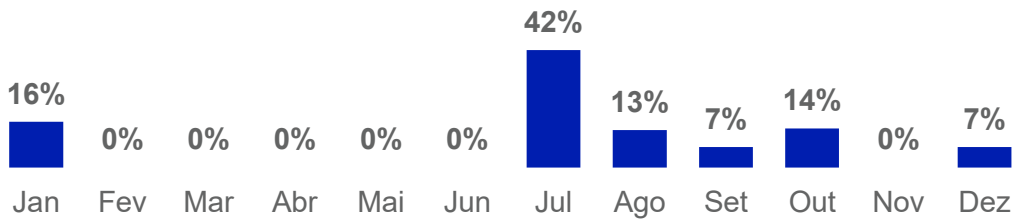


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

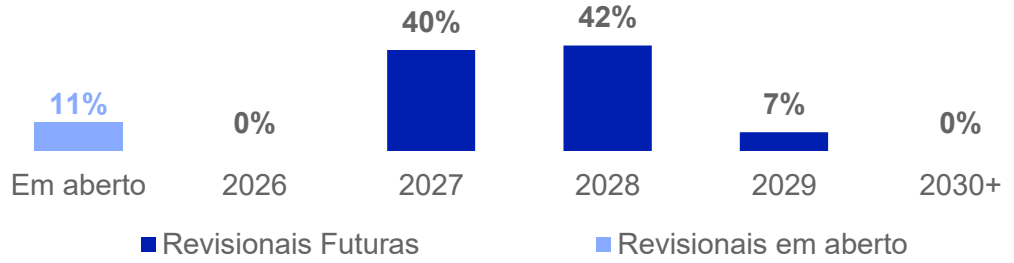
Carteira de Ativos[1] (4/4)

PATRIA

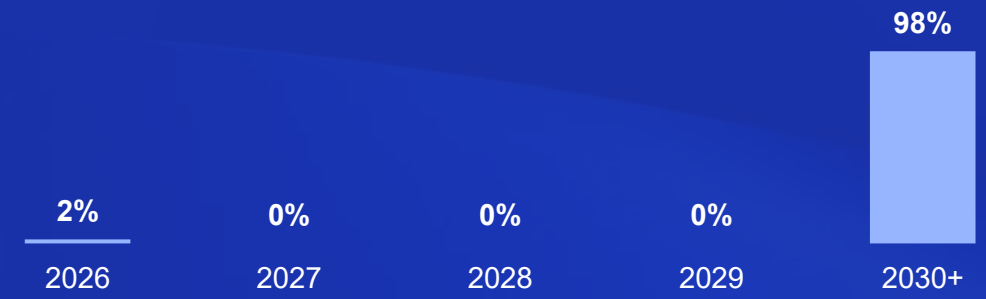
Mês de Reajuste



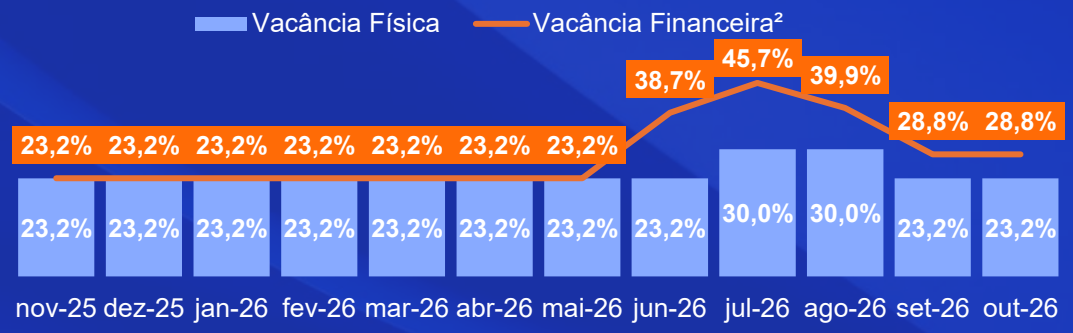
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



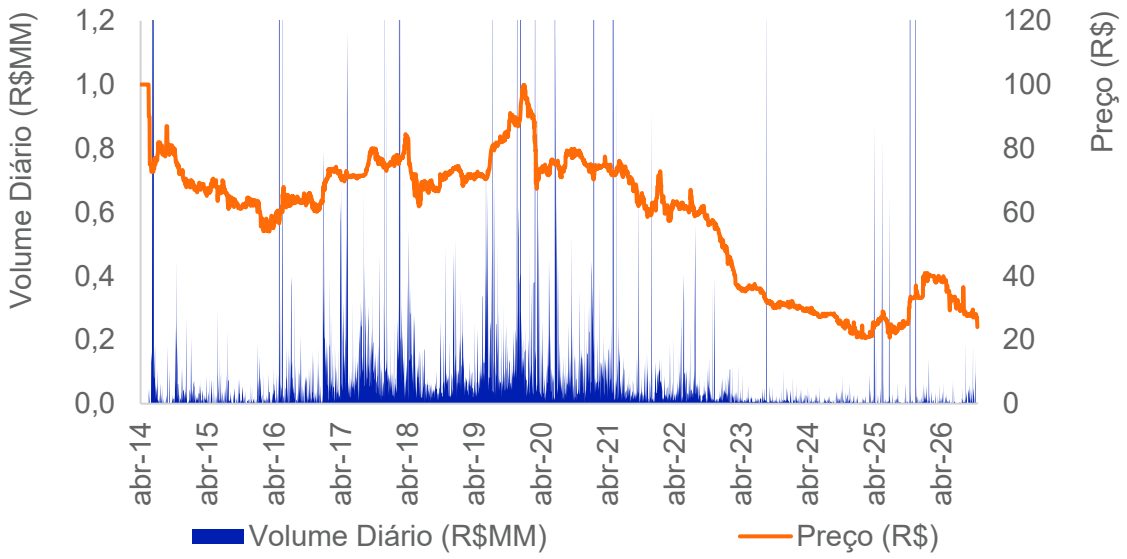
Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

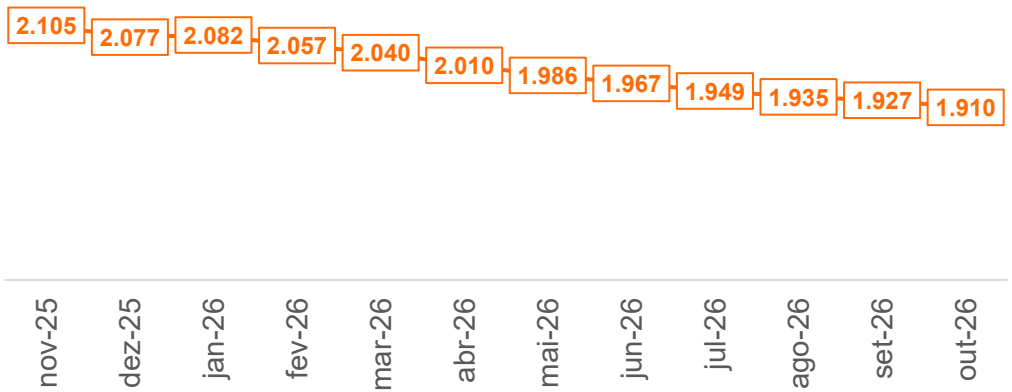
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	0,03	0,01	0,03
Giro*	1,6%	6,3%	13,0%

Número de Cotistas



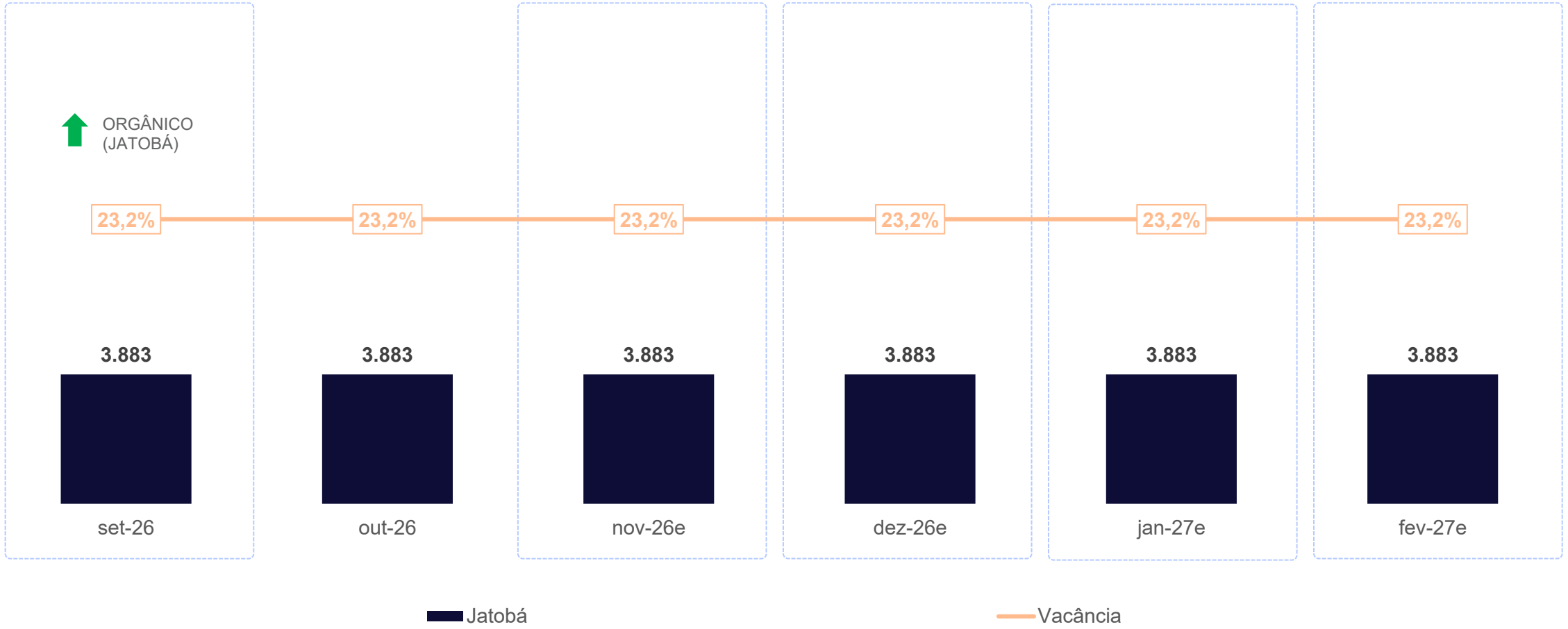
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Anexos

somos o PATRIA

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.



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