



Grant Thornton

Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores
S.A. CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 24341-038-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Castello Branco Office Park Fundo De Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedade para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 99.800 mil, o equivalente a 98,47% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação da existência do imóvel através das matrículas atualizadas; (iii) revisão do laudo da propriedade avaliada a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (iv) recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento, da existência e a realização do investimento no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 10 de março de 2023, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

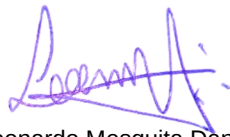
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas

Contador CRC 1SP-263.110/O-7

Castello Branco Office Park - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 17.144.039/0001-85
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>% PL</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>
Circulante		1.805	1,78	3.355	3,21	Circulante		258	0,25	1.697	1,62
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	8	170	0,17	1.585	1,52
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.339	1,32	2.922	2,80	Provisões e contas a pagar		88	0,09	112	0,10
Cotas de fundos de investimento	4	1.339	1,32	2.922	2,80	Taxa de administração		68	0,07	65	0,06
Aluguéis a receber	5	461	0,45	428	0,41	Outros		20	0,01	47	0,04
Não Circulante		99.800	98,47	102.800	98,41	Patrimônio líquido		101.347	100,00	104.458	100,00
Investimento		99.800	98,47	102.800	98,41	Cotas integralizadas	9	141.500	139,62	141.500	135,46
Propriedades para Investimento		99.800	98,47	102.800	98,41	Prejuízos acumulados		(40.068)	(39,54)	(36.957)	(35,38)
Imóveis acabados avaliados pelo valor justo	6	99.800	98,47	102.800	98,41	Gastos com colocação de cotas		(85)	(0,08)	(85)	(0,08)
Total do ativo		101.605	100,25	106.155	101,62	Total do passivo		101.605	100,25	106.155	101,62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Castello Branco Office Park - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	5.507	4.374
Receitas com multas contratuais de aluguéis	5	-	322
Taxa de comercialização de imóveis		-	(61)
Despesas com imóveis para renda	6	(2.689)	(2.675)
Ajuste ao valor justo	6	(3.090)	(15.463)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(272)	(13.503)
Outros ativos financeiros		157	380
Receita com cotas de fundos de renda fixa		157	380
Outras receitas/despesas		(958)	(967)
Taxa de administração	14	(821)	(776)
Consultoria jurídica	14	(23)	(18)
Custódia e auditoria	14	(85)	(113)
Taxa de fiscalização CVM	14	(20)	(20)
Demais despesas	14	(9)	(40)
Prejuízo do exercício		(1.073)	(14.090)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Castello Branco Office Park - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos/lucro líquido acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro 2021		141.500	(12.891)	128.524
Prejuízo do exercício		-	(14.090)	(14.090)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(9.976)	(9.976)
Saldos em 31 de dezembro 2022		141.500	(36.957)	104.458
Prejuízo do exercício		-	(1.073)	(1.073)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(2.038)	(2.038)
Saldos em 31 de dezembro 2023		141.500	(40.068)	101.347

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Castello Branco Office Park - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 17.144.039/0001-85
 Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
 CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis	5	5.474	4.281
Recebimento de multa e juros de aluguéis		-	9.396
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		157	380
Pagamento de condomínio		(2.643)	(2.640)
Pagamento da taxa de administração		(818)	(766)
Pagamento da taxa de consultoria jurídica		(23)	-
Pagamento de despesas com imóveis		(45)	-
Taxa de comercialização imóveis para renda		-	(60)
Pagamento de outros gastos operacionais		(142)	(205)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.960	10.387
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Benfeitorias em imóveis para renda	6	(90)	(63)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(90)	(63)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	8	(3.453)	(12.070)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.453)	(12.070)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.583)	(1.747)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.1	2.927	4.674
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.1	1.344	2.927

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 1º de novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

A distribuição de cotas da primeira emissão foi iniciada em 11 de dezembro de 2012 e encerrada em 12 de dezembro de 2012, após distribuição de 141.500 cotas. A oferta foi realizada com esforços restritos, voltada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. O registro de funcionamento foi em 17 de dezembro de 2012.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas obtenção de renda e rentabilidade adequada para o investimento realizado nas cotas do Fundo, conforme política de investimentos definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente pelo investimento na fração ideal de 50% das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park. O Fundo pode 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.

A gestão de riscos da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 14 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

3.2.2. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

3.2.4. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.3. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

3.3.2. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.4. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.7.1. Valor justo dos instrumentos financeiros:

O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3.2 e 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7.2. Valor justo das propriedades para investimento:

Conforme descrito na nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

Conforme divulgado no fato relevante de 15 de dezembro de 2023, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela em presa CBRE Consultoria do Brasil Ltda, resultado em valor de 2,93% inferior ao valor contábil do referido imóvel, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 2,89% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 30 de novembro de 2023.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro 2023 e 2022 estão representadas por:

4.1. De natureza não imobiliária

Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2023		2022	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	20.759,485	1.339	51.296,774	2.922
Total	20.759,485	1.339	51.296,774	2.922

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A., suas cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2023 foram emitidas em 19 de janeiro de 2024 sem modificações.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ 157 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 380) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

4.2. De natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

5. Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber e vencidos relativos às áreas ocupadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 461 referente a contas a receber de aluguéis (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 428).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ 5.507 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 4.374) na demonstração do resultado na rubrica “Receita de Aluguéis” e na rubrica “Receitas com multas contratuais de aluguéis” não foi apropriado (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 322).

6. Propriedade para investimento

6.1. Movimentação das propriedades para investimento:

	Saldo em 31/12/2022	Movimentação em 2023		Saldo em 31/12/2023
Imóvel	Valor justo	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo
Edifício Castello Branco Office Park - Torre Jatobá	102.800	(3.090)	90	99.800
Total	102.800	(3.090)	90	99.800

	Saldo em 31/12/2021	Movimentação em 2022		Saldo em 31/12/2023
Imóvel	Valor justo	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo
Edifício Castello Branco Office Park - Torre Jatobá	118.200	(15.463)	63	102.800
Total	118.200	(15.463)	63	102.800

6.2. Descrição das propriedades para investimento

O Fundo detém 50% do Edifício Castello Branco Office Park - Torre Jatobá, situado na Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, 939, Barueri, São Paulo, com 28.744,61 m² de área privativa, compreendidos em 14 andares comerciais. Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontrava-se com uma ocupação de 53,47% (63% em 31 de dezembro de 2022) da área.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

6.3. Valor justo das propriedades para investimento

O valor justo, da propriedade para investimento, está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emitido em 14 de dezembro de 2023. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Método adotado: capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado

Taxa de desconto: 8,25% - 9,25% ao ano

Taxa de capitalização: 8,25% ao ano

Período de análise: 10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Rochaverá, Crystal Tower - 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

6.4. Coberturas de seguros

O empreendimento no qual o Fundo possui imóvel para renda encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

6.5. Despesas com imóveis para renda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 2.689 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 2.675) a título de despesas com condomínios, IPTU do imóvel e demais despesas com imóveis para renda.

7. Encargos e taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo paga à Administradora a quantia equivalente à 0,3% ao ano, sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A taxa de administração foi calculada diariamente e paga mensalmente até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Não há previsão no Regulamento do Fundo cobrança de taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 821 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 776) a título de taxa de administração.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art.10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº01/2014, o Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	1.960	10.387
Resultado mínimo a distribuir - 95%	1.862	9.868
Rendimentos apropriados no exercício	2.038	9.976
Pagamento no exercício	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.585	3.679
Rendimentos pagos referentes ao resultado auferido no exercício	1.868	8.391
Total pago no exercício	3.453	12.070
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	170	1.585

9. Patrimônio Líquido

9.1. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas, correspondente a 141.500 cotas, foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1, totalizando R\$ 141.500, entre 11 de dezembro de 2012 e encerrada em 12 de dezembro de 2012. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. As cotas da primeira emissão foram integralizadas à vista, sendo 134.925 cotas mediante conferência de fração ideal correspondente a 50% da Torre Jatobá ao ativo do Fundo e 6.575 cotas em recursos financeiros. Na primeira emissão houve gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 85, totalizando R\$ 141.415.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Na abertura dos mercados de 17 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 16 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de abril de 2018.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 16 de abril de 2018	141.500	717,949760
Saldo inicial em 17 de abril de 2018	1.415.000	71,794976

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está dividido por 1.415.000 cotas (1.415.000 cotas em 31 de dezembro de 2022), com valor unitário de R\$ 71,623464 (R\$ 73,821953 em 31 de dezembro de 2022), totalizando R\$ 101.347 (R\$ 104.458 em 31 de dezembro de 2022).

10. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deve ser fixado tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas à época, e/ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, na data-base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deve ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral; III. Na nova emissão, a Assembleia Geral de cotistas discorre a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, ou não, seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. As cotas podem ser amortizadas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas. Caso haja amortização das cotas, esta é realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo.

11. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

12. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código CBOP11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2023	Data	Valor da cota em 2022
31/01/2023	46,00	31/01/2022	70,10
28/02/2023	43,06	28/02/2022	60,59
31/03/2023	37,18	31/03/2022	60,98
28/04/2023	35,86	29/04/2022	63,39
31/05/2023	37,00	31/05/2022	63,00
30/06/2023	37,00	30/06/2022	61,08
31/07/2023	36,18	29/07/2022	61,69
31/08/2023	32,58	31/08/2022	60,43
29/09/2023	31,89	30/09/2022	58,67
31/10/2023	30,75	31/10/2022	56,52
30/11/2023	31,33	30/11/2022	56,12
29/12/2023	31,97	30/12/2022	51,71

13. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de (0,76%) ((9,96%) no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 1,44% (7,05% no exercício findo em 31 de dezembro de em 2022).

14. Encargos debitados ao Fundo

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Valores	(%) (*)	Valores	(%) (*)
Taxa de Administração	821	0,79	776	0,67
Taxa de Consultoria Jurídica	23	0,02	18	0,02
Custódia e Auditoria	85	0,08	113	0,10
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02	20	0,02
Demais despesas	9	0,01	40	0,03
Total despesas administrativas	958	0,62	967	0,83

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 104.506 (R\$ 115.816 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

15. Tributação

15.1. Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

15.2. Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

18. Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

19. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

2023				Consolidado
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	1.339	-	1.339
Propriedades para Investimento	-	-	99.800	99.800
Total do ativo	-	1.339	99.800	101.139
2022				Consolidado
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.922	-	2.922
Propriedades para Investimento	-	-	102.800	102.800
Total do ativo	-	2.922	102.800	105.722

20. Riscos associados ao Fundo

20.1. Riscos de mercado

20.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que podem compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, podem resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podem ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.1.3. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

20.2. Riscos relativos ao Fundo

20.2.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que podem acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também podem estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.2.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

20.2.3. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

20.2.4. Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.2.5. Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.
- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.2.6. Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

20.2.7. Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo, de acordo com a sua política de investimento, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário podem representar efeitos adversos relevantes na condição financeira do Fundo.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3. Riscos relativos aos imóveis da carteira

20.3.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

20.3.2. Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i. Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- ii. Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- iii. Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo podem ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.3.3. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3.4. Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que pode acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo podem ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

20.3.5. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo pode impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que pode gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

20.3.6. Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.3.7. Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

20.3.8. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo

20.3.9. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

20.3.10. Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo pode ser afetado adversamente.

20.3.11. Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.4. Gerenciamento de riscos

20.4.1. Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré-definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

20.4.2. Risco de liquidez

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

20.4.3. Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros nos quais investimos, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

20.4.4. Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de *Legal Entity Management* responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de *Back-Office* e *Front-Office* estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, *Compliance* e *Legal Entity Management* são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de *valuation* podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

21. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme disposto em Regulamento, o Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

22. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024. Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

24. Eventos Subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 4 de março de 2024, em continuidade ao fato relevante divulgado em 6 de dezembro de 2023, foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que 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, naquela data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

CASTELLO BRANCO OFFICE PARK
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 FIIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância, em até 30 dias da data do fato relevante, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIIs 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.

A migração do Time para o Pátria visa proporcionar continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados aos FIIs, tendo sido informado à Administradora que houve um alinhamento de longo prazo entre o Pátria e o Time, que corrobora a relevância da atividade imobiliária dentro da estratégia do Pátria, e que as atividades de gestão de outros fundos de investimento imobiliário do grupo Pátria continuarão sendo realizadas de forma segregada, sem qualquer alteração em decorrência da Transação.

WESLEI PACHECO LIMA
CONTADOR CRC 1SP305053/O-9

AUGUSTO AFONSO MARTINS
DIRETOR RESPONSÁVEL