

Relatório Gerencial

# CBOP11

Castello Branco Office Park II FII

Julho 2025

## 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](#)

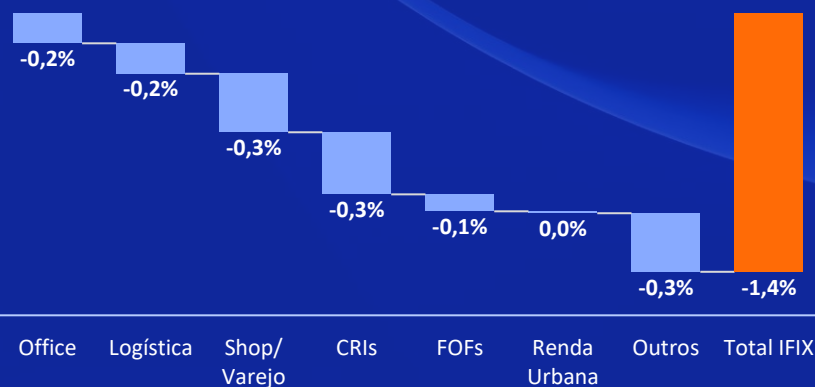


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 116          | 139.845                    | 0,85  | -1,4%        |
| IFIX - Office       | 15           | 11.044                     | 0,65  | -2,0%        |
| IFIX - Logística    | 12           | 21.521                     | 0,88  | -1,0%        |
| IFIX - Shopping     | 10           | 17.997                     | 0,80  | -2,4%        |
| IFIX - CRIs         | 40           | 54.492                     | 0,92  | -0,8%        |
| IFIX - FOFs         | 11           | 5.762                      | 0,80  | -2,2%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 7.523                      | 0,92  | -0,1%        |
| IFIX - Outros       | 24           | 21.507                     | 0,78  | -2,0%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

# Comentários da Gestão (1/2)

## Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Patria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o CBOP) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Patria no Brasil.

É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores.

Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI ([ri.re@patria.com](mailto:ri.re@patria.com))

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,63/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,43/cota**. O resultado do Fundo foi impactado positivamente em R\$ 0,32/cota pelo recebimento da multa de rescisão da Armac.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,10/cota**, em linha com os últimos meses, levando o acumulado da **reserva de lucro para R\$ 1,49/cota**. O pagamento ocorrerá no dia 14 de agosto de 2025.

PATRIA

### Indicadores Financeiros

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Patrimônio Líquido*       | Cota Patrimonial*             |
| R\$ 95,6 milhões          | R\$ 67,55                     |
| Valor de Mercado*         | Cota de Mercado*              |
| R\$ 32,9 milhões          | R\$ 23,22                     |
| P/VP*                     | ADTV*                         |
| 0,34x                     | R\$ 32,9 mil                  |
| Dividend Yield (mercado)* | Dividend Yield (patrimonial)* |
| 5,2% a.a.                 | 1,8% a.a.                     |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/07. Fonte: Patria.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de julho, não houve movimentações de locatários do Fundo. Assim, encerramos o mês **sem alteração na vacância**, que permanece em **41,6%** (tanto física como financeira), e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE\*) é de 2,1 anos. Durante o mês, concluímos um contrato de locação com a empresa **Black Box** no total de **588 m²** de ABL, com previsão de entrada na competência agosto. Com esta movimentação, a vacância física do Fundo será de 37,9% a partir do próximo mês.
- Em paralelo, estamos na etapa de minuta de contrato com outra demanda, para ¼ de andar (aprox. 580m²), com previsão de finalização dentro das próximas semanas.

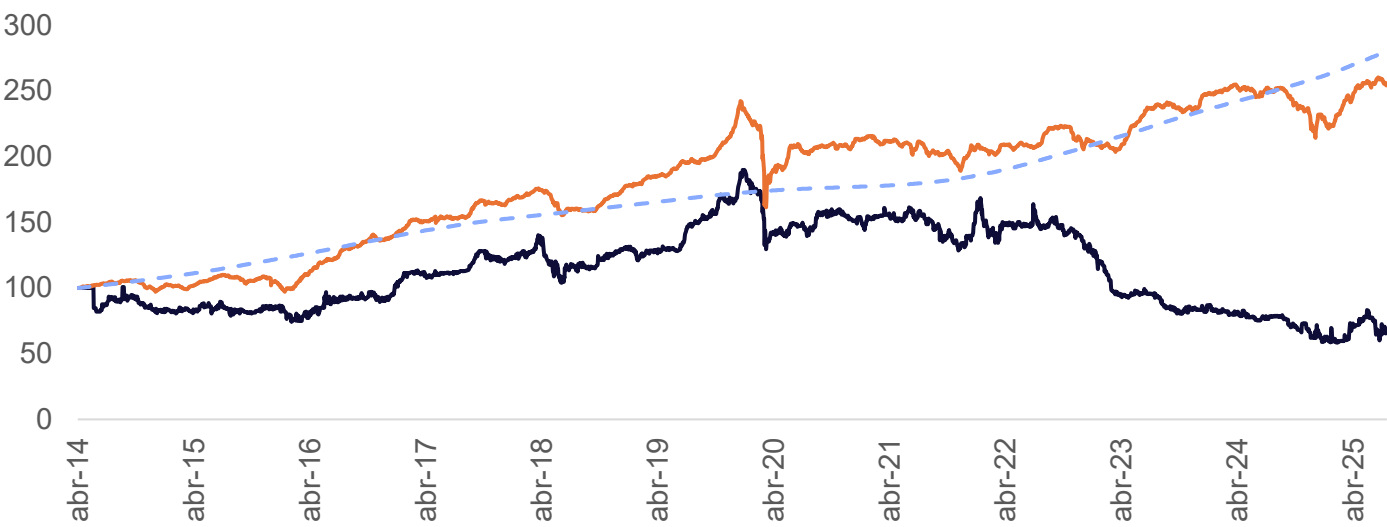
### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 246 m² de ABL do portfólio do Fundo.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

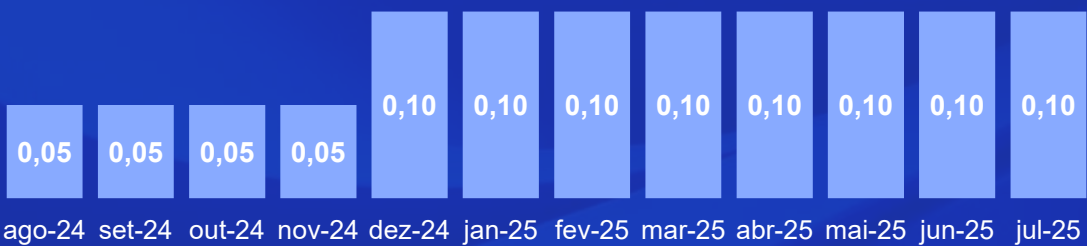
# Performance



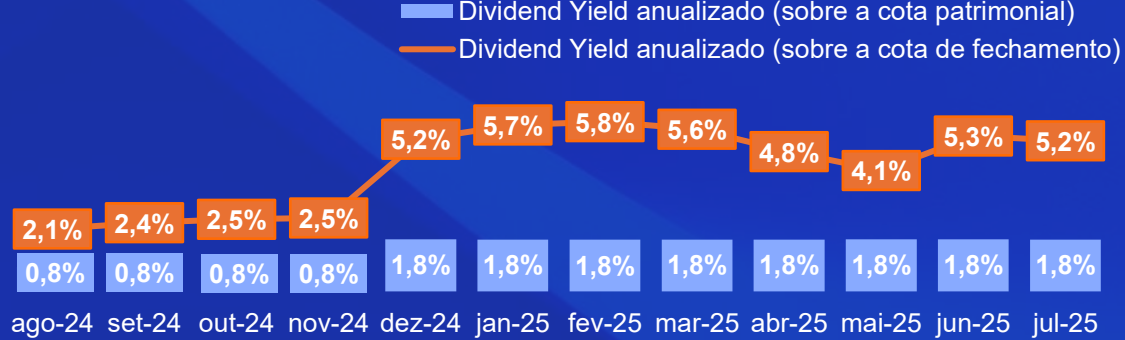
| Ativo     | Mês   | 2025  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|-----------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| CBOP111   | 3,7%  | 4,2%  | -32,6%                     | -3,5%                 |
| IFIX      | -1,4% | 10,3% | 155,9%                     | 8,8%                  |
| CDI Bruto | 1,3%  | 7,8%  | 180,7%                     | 9,7%                  |

## Distribuições por Cota² (R\$)

Média 12M | R\$ 0,08



## Dividend Yield\*



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde 16/04/14; <sup>2</sup>Distribuição anunciada no último dia útil do mês caixa e pagamento realizado no 10º dia útil do mês subsequente. Fonte: Patria e Economatica.

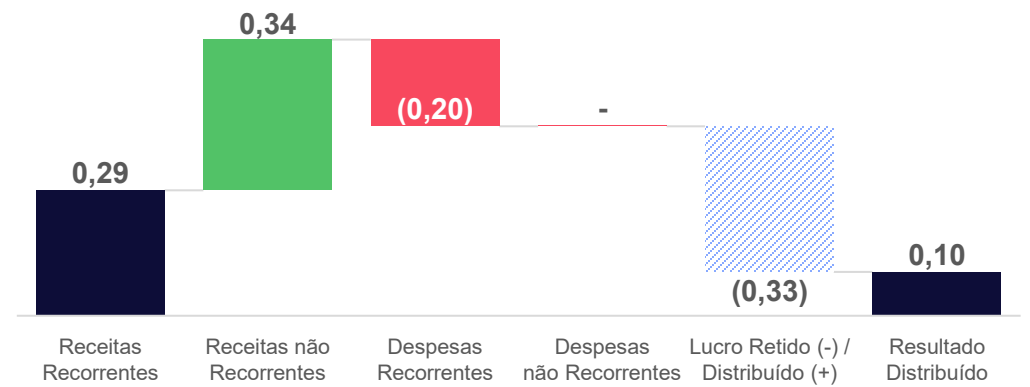
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

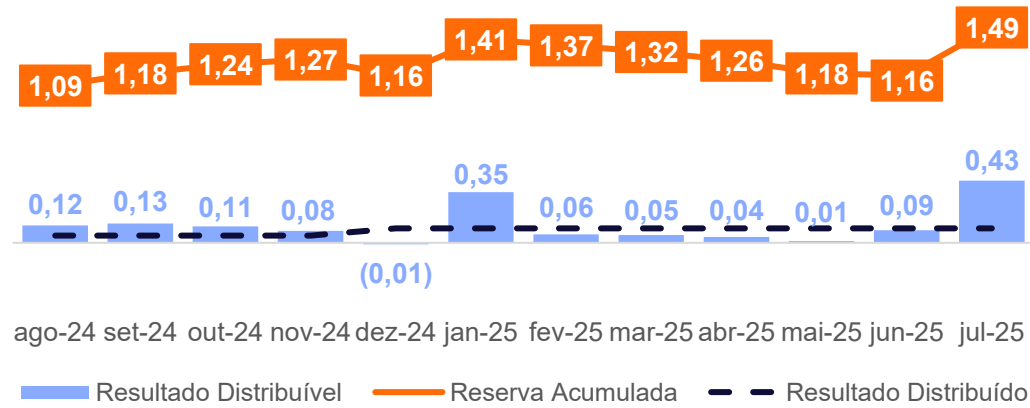
|                                | JUL-25           | R\$/COTA      | ACUM. 2025         | ACUM. 12M          |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação*            | 389.790          | 0,28          | 2.447.542          | 4.207.516          |
| Receitas Mobiliárias*          | 15.220           | 0,01          | 82.653             | 114.887            |
| Receitas Extraordinárias       | 485.429          | 0,34          | 936.277            | 1.485.865          |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>890.439</b>   | <b>0,63</b>   | <b>3.466.472</b>   | <b>5.808.268</b>   |
| Despesas Imobiliárias*         | (201.436)        | (0,14)        | (1.422.645)        | (2.596.864)        |
| Despesas Operacionais*         | (78.198)         | (0,06)        | (582.038)          | (1.125.475)        |
| Despesas Financeiras*          | 0                | 0,00          | 0                  | 0                  |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(279.634)</b> | <b>(0,20)</b> | <b>(2.004.683)</b> | <b>(3.722.339)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>610.805</b>   | <b>0,43</b>   | <b>1.461.789</b>   | <b>2.085.929</b>   |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>141.500</b>   | <b>0,10</b>   | <b>990.500</b>     | <b>1.415.000</b>   |

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

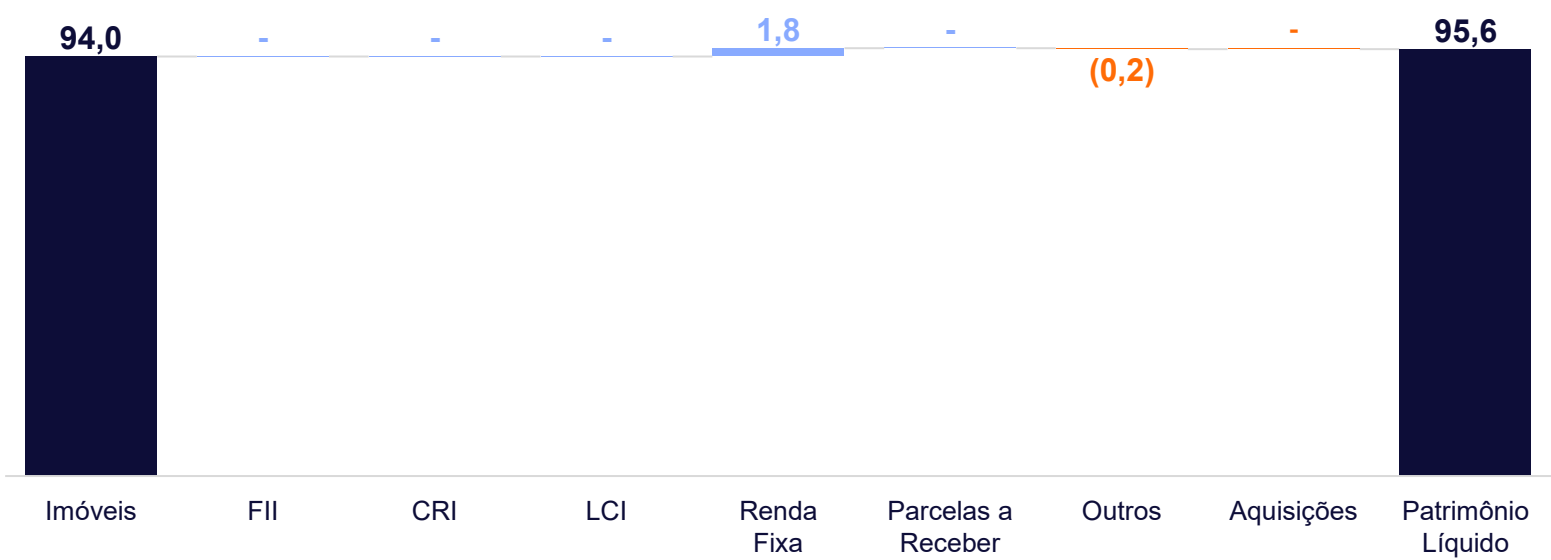


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% 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<sup>1</sup> (1/4)

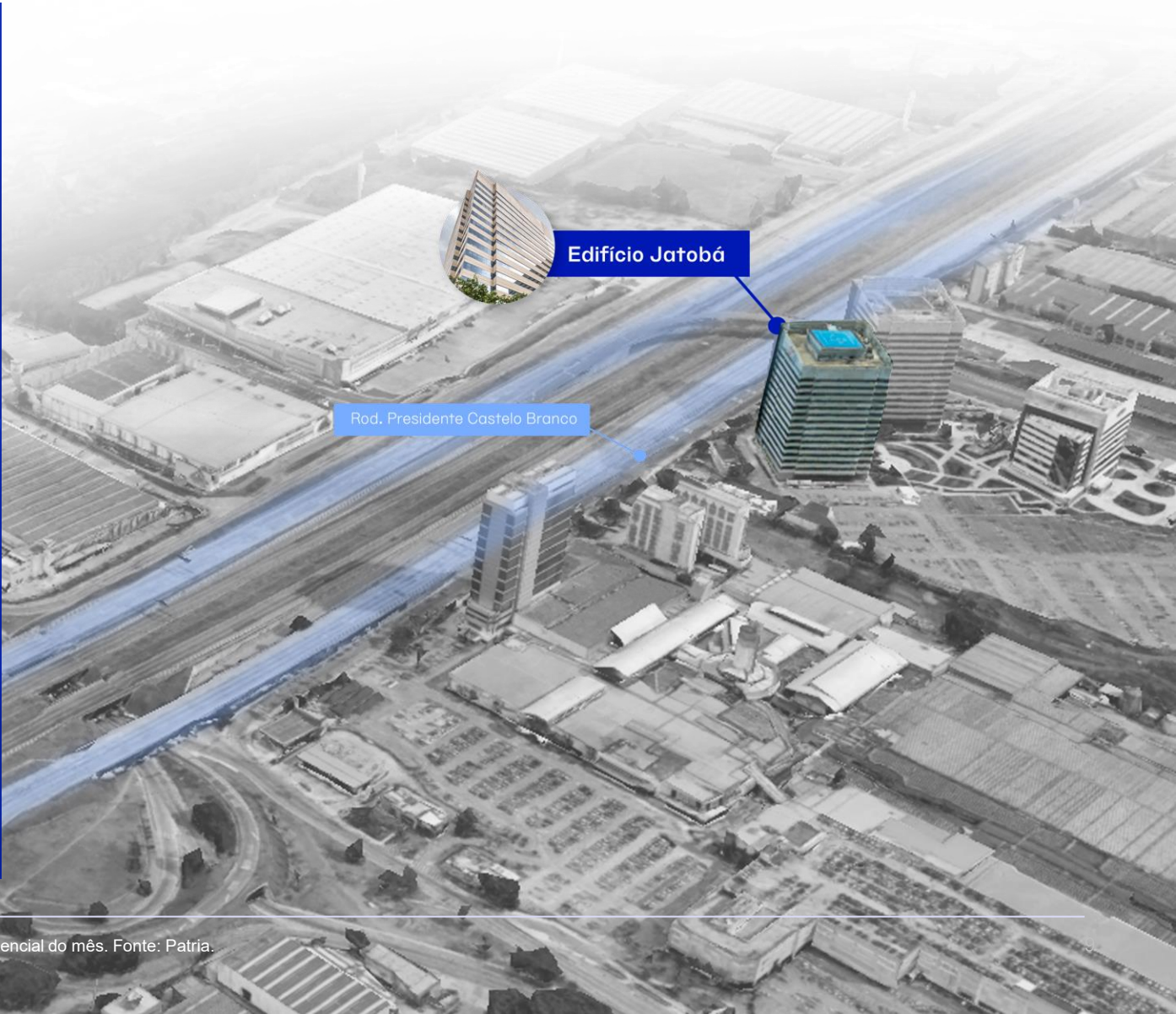
Clique para acessar e conferir o ativo do CBOP11 ➡

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 16.199 m<sup>2</sup> e está com uma ocupação física de 58,4%.

| % Fundo*         | # Locatários         | ABL devido pelo Fundo (m²)*         | WALE (anos)*               |
|------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 50%              | 6                    | 16.119                              | 2,1                        |
| Vacância Física* | Vacância Financeira* | Preço médio do Portfólio (mercado)* | Aluguel Médio do Portfólio |

|       |       |              |              |
|-------|-------|--------------|--------------|
| 41,6% | 41,6% | R\$ 1.937/m² | R\$ 48,00/m² |
|-------|-------|--------------|--------------|

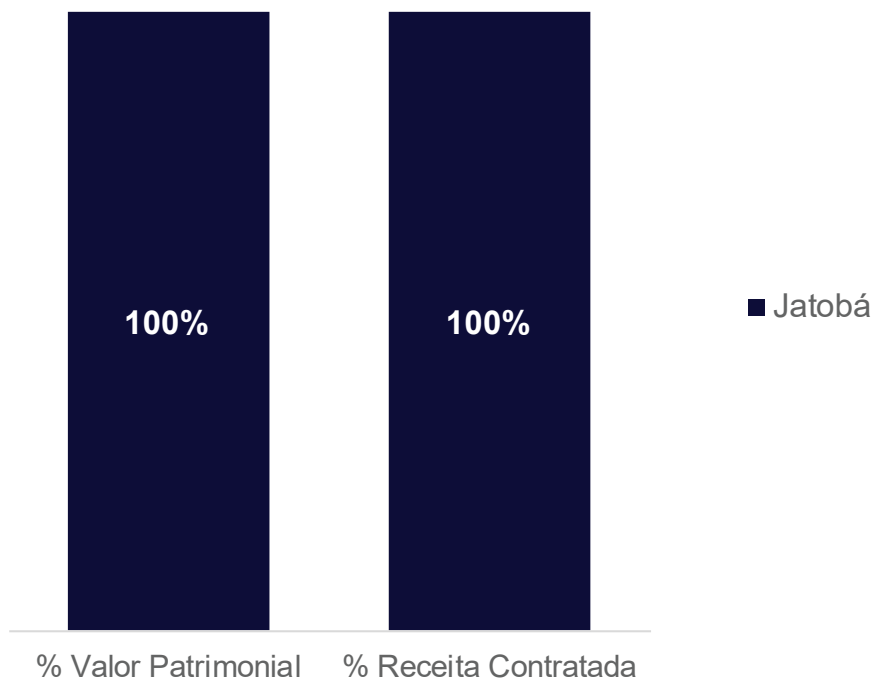


\*Termos e definições no glossário (clique aqui). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Pátria.

## Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

### Ativos Imobiliários

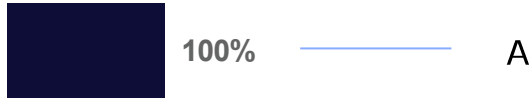


### Distribuição Geográfica

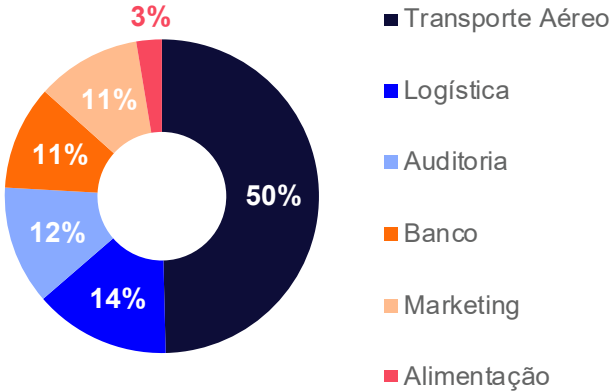


Portfólio com 1 ativo, localizado em Alphaville, na Grande São Paulo e mais de 16 mil m<sup>2</sup> de ABL

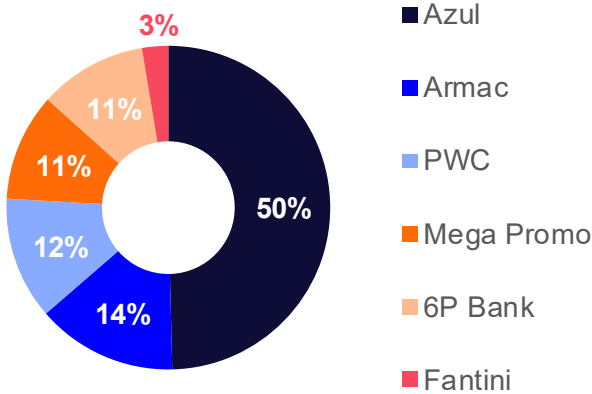
Alocação por Classe\*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos\*

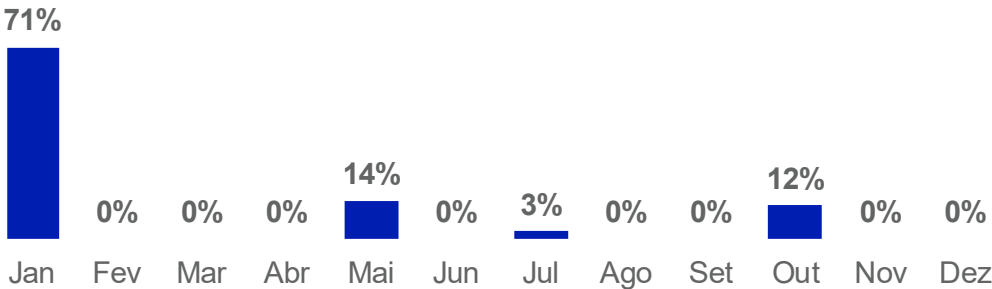


Alocação por Indexador

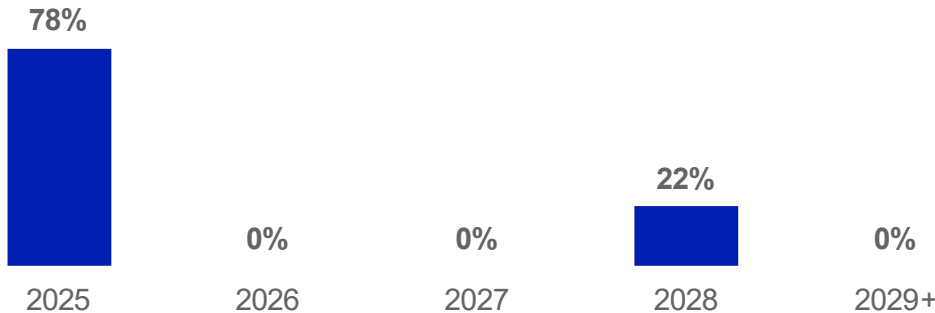


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

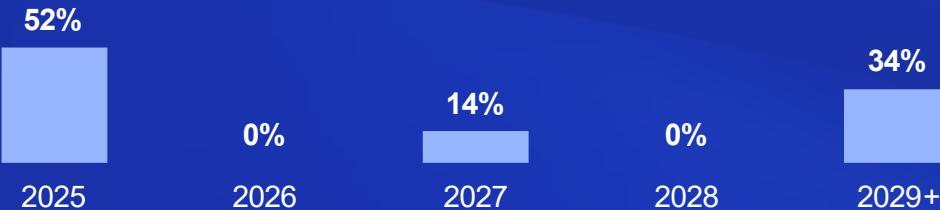
## Mês de Reajuste



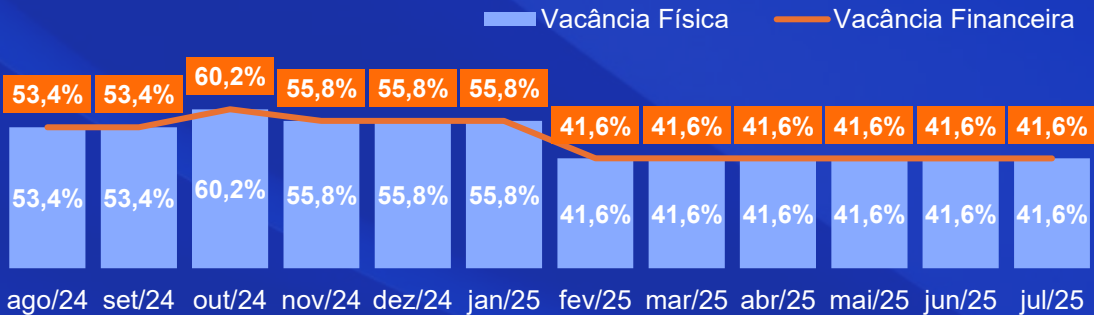
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



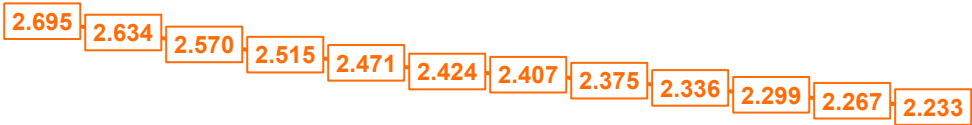
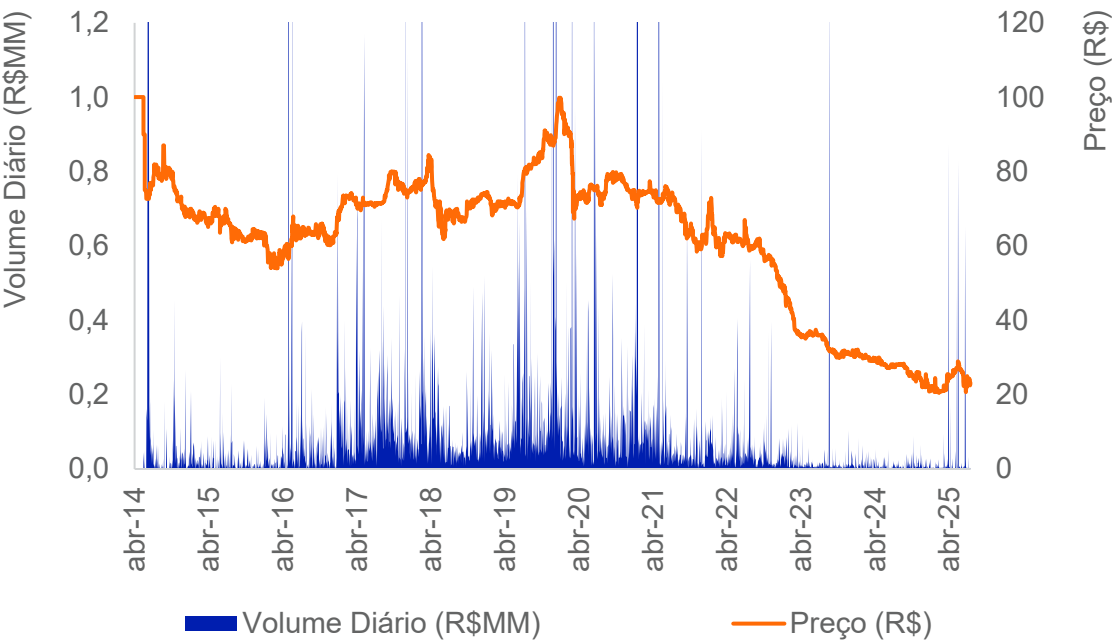
## Histórico de Vacância



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

## Liquidez

## Número de Cotistas



|                     | Jul-25 | 2025  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 0,03   | 0,03  | 0,02     |
| Giro*               | 2,3%   | 12,0% | 15,1%    |

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ago-24 | set-24 | out-24 | nov-24 | dez-24 | jan-25 | fev-25 | mar-25 | abr-25 | mai-25 | jun-25 | jul-25 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

PATRIA

# Anexos

# somos o PATRIA

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

+ de **35 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



20 FII's listados na B3,  
2 FII's negociados em ambiente CETIP,  
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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