

Relatório Gerencial

CBOP11

Castello Branco Office Park II FII

Setembro 2026

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](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,37/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,18/cota**. Entretanto, o resultado foi impactado negativamente em R\$ 0,02/cota decorrentes de despesas com comissões e em R\$ 0,04/cota pelo não recebimento de receitas esperadas de dois locatários.
- Neste mês, em linha com o anunciado nos últimos relatórios, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,20/cota**, a ser paga em 15 de outubro de 2026. A gestão segue atuando junto aos locatários que permanecem com pendências de pagamento, buscando a regularização dos valores em aberto. Apesar dos impactos observados no período, a projeção de distribuição deverá se manter nesse mesmo patamar ao longo do semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Dando continuidade ao processo de ocupação das áreas vagas do portfólio, foi concluída a locação de **1.143 m² de ABL para a Orgânico Coworking**, contribuindo para a redução da **vacância física do Fundo de 30,0% para 23,2%**. Adicionalmente, no mês, encerrou-se o período de carência de três locatários, contribuindo para a **redução da vacância financeira, que passou de 39,9% para 28,8%**. Com a entrada de um novo locatário na área anteriormente ocupada pela Armac, o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) aumentou para 6,9 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 882 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 101,7 milhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 71,88

*Valor de Mercado**

R\$ 40,0 milhões

*Cota de Mercado**

R\$ 28,29

*P/VP**

0,39x

*ADTV**

R\$ 20,4 mil

*Dividend Yield
(mercado)**

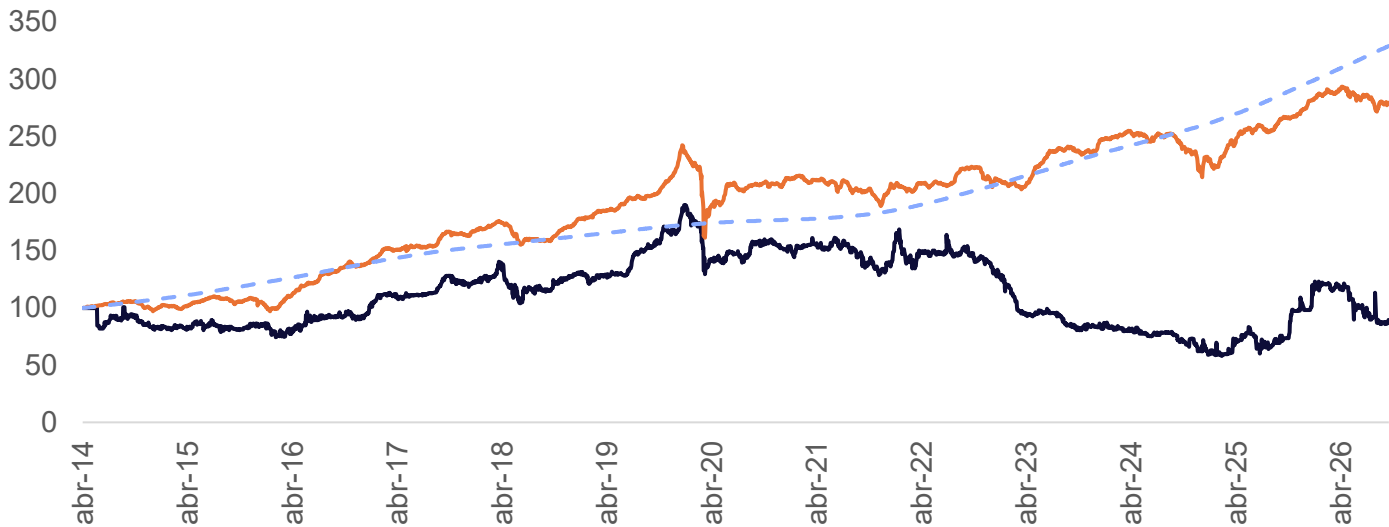
8,5% a.a.

*Dividend Yield
(patrimonial)**

3,3% a.a.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
CBOP111	1,8%	-9,9%	-11,6%	-1,0%
IFIX	-0,2%	-0,5%	179,6%	8,7%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	229,1%	10,2%

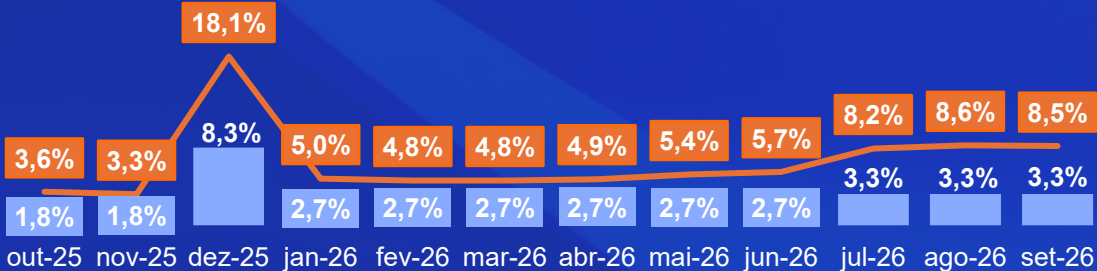
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,19/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,20/cota



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



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

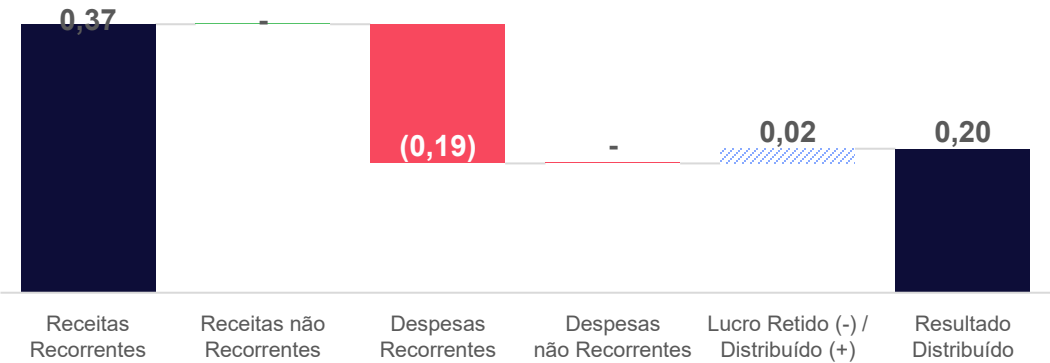
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

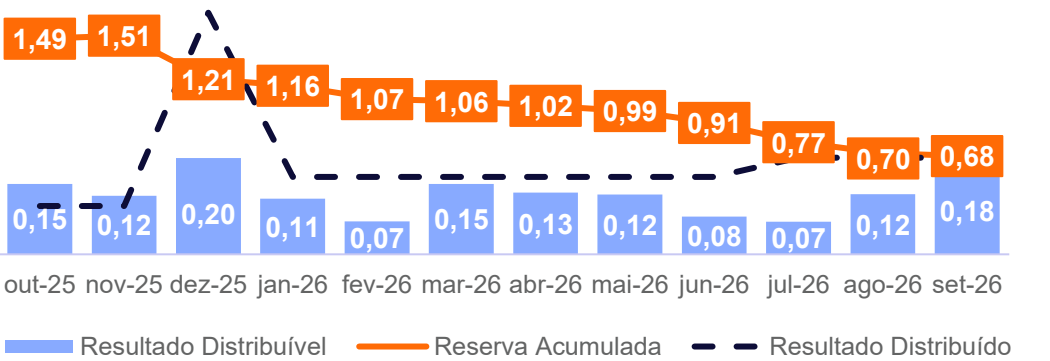
	Set-26	R\$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	519.592	0,37	3.861.105	5.109.337
Receitas Mobiliárias*	8.182	0,01	106.067	162.031
Receitas Extraordinárias	-	-	20.895	26.827
Receitas – Total	527.774	0,37	3.988.068	5.298.195
Despesas Imobiliárias*	(174.672)	(0,12)	(1.565.537)	(1.912.153)
Despesas Operacionais*	(99.026)	(0,07)	(965.584)	(1.269.324)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(273.698)	(0,19)	(2.531.120)	(3.181.478)
Resultado Distribuível*	254.077	0,18	1.456.947	2.116.717
Resultado Distribuído	283.000	0,20	2.207.400	3.197.900

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

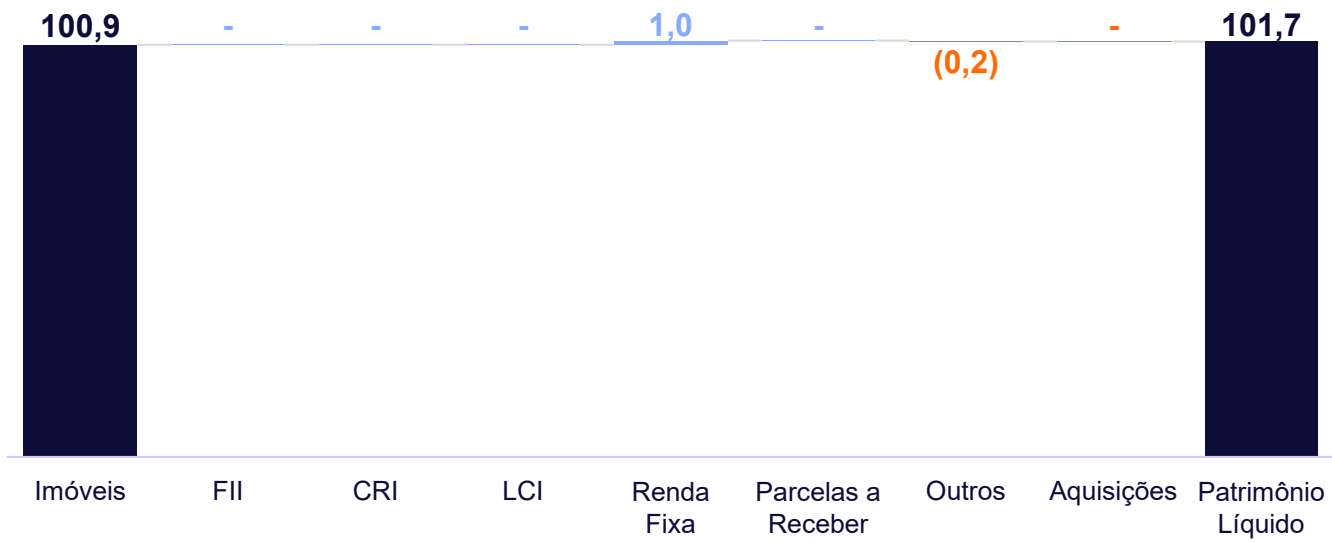


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

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



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

Carteira de Ativos¹ (1/4)

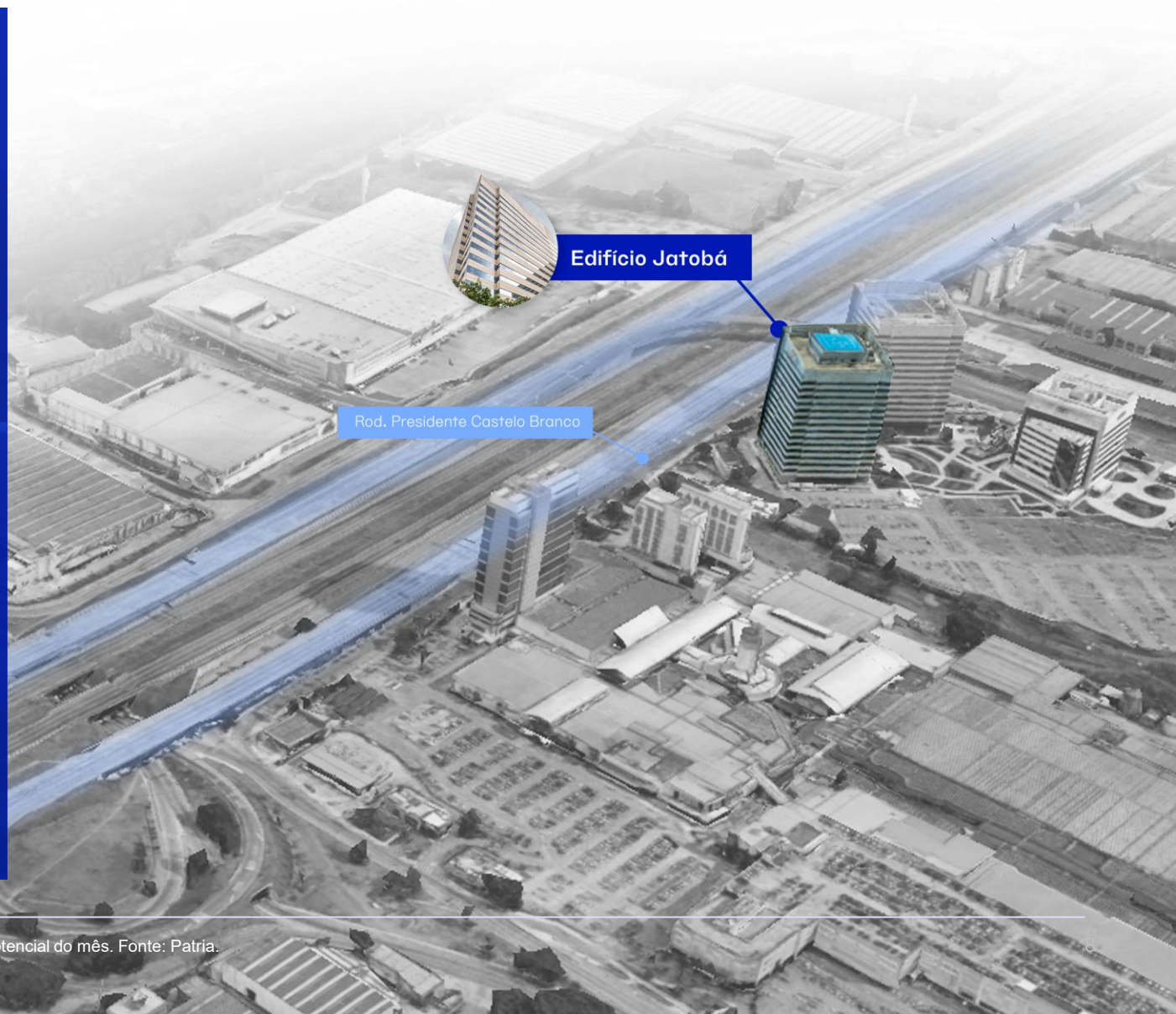
Clique para acessar e conferir o ativo do CBOP11 ➡

PATRIA

Atualmente o Fundo partilha metade da área bruta locável do Edifício Jatobá, integrante do complexo Castelo Branco Office Park, localizado em Barueri-SP. A área total do Fundo é de 16.739 m² e está com uma ocupação física de 76,8%.

% Fundo*	# Locatários	ABL devido pelo Fundo (m ²)*	WALE (anos)*
50%	11	16.739	6,9

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
23,2%	28,8%	R\$ 2.343/m ²	R\$ 48,35/m ²

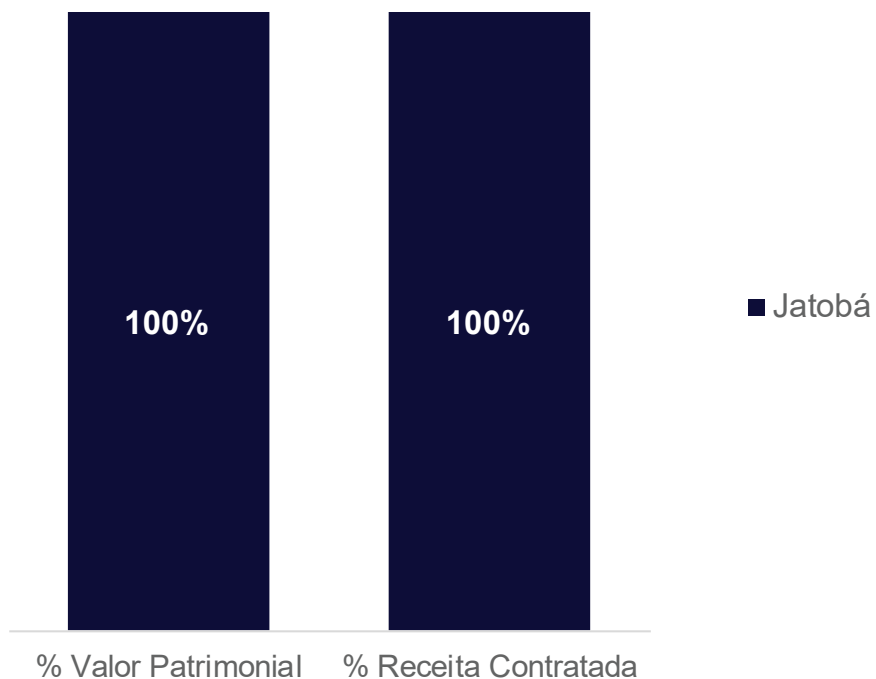


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Pátia.

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários

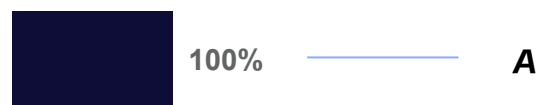


Distribuição Geográfica

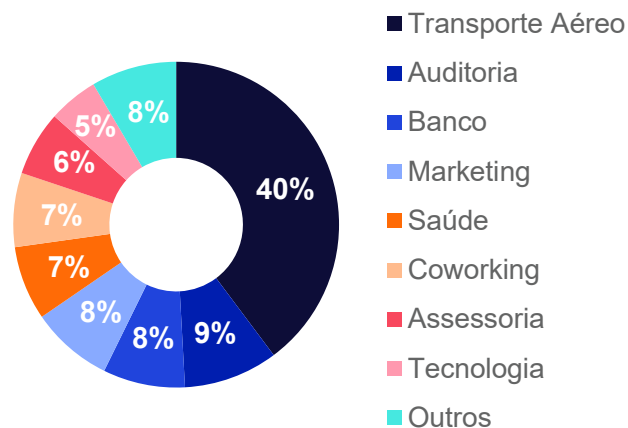


Portfólio com **1 ativo**, localizado **em Alphaville, na Grande São Paulo** e mais de **16,7 mil m²** de ABL

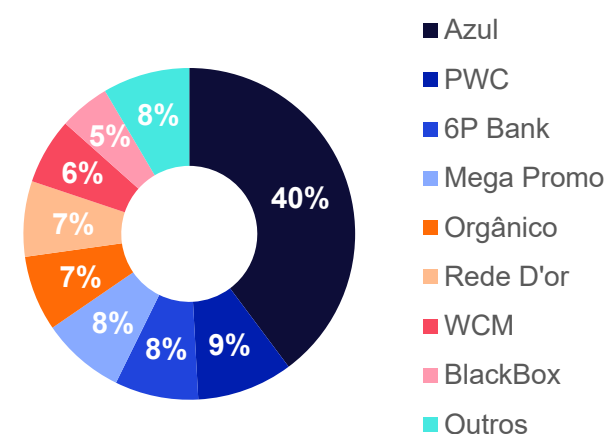
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



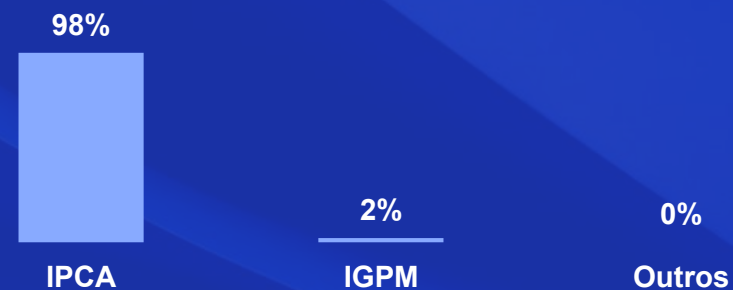
Alocação por Inquilino



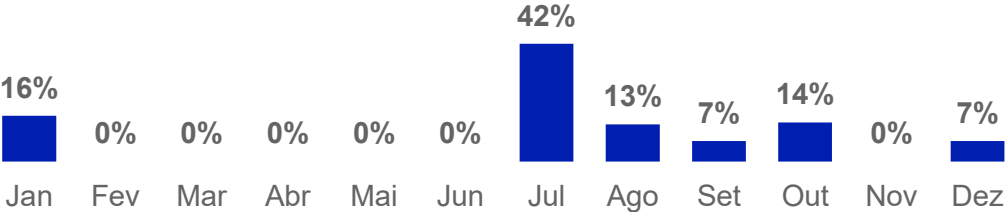
Alocação por Natureza dos Contratos*



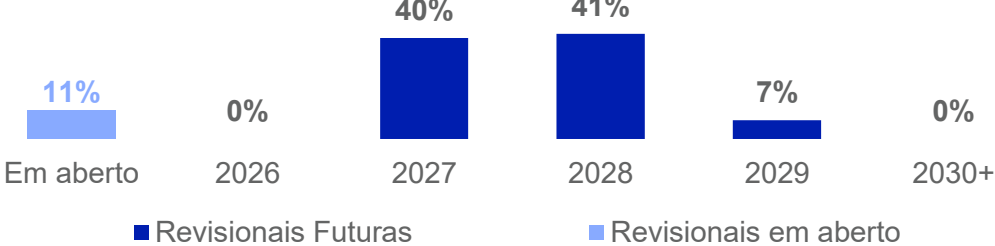
Alocação por Indexador



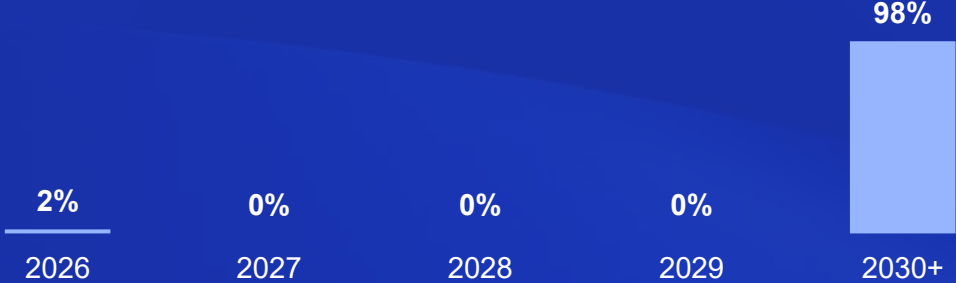
Mês de Reajuste



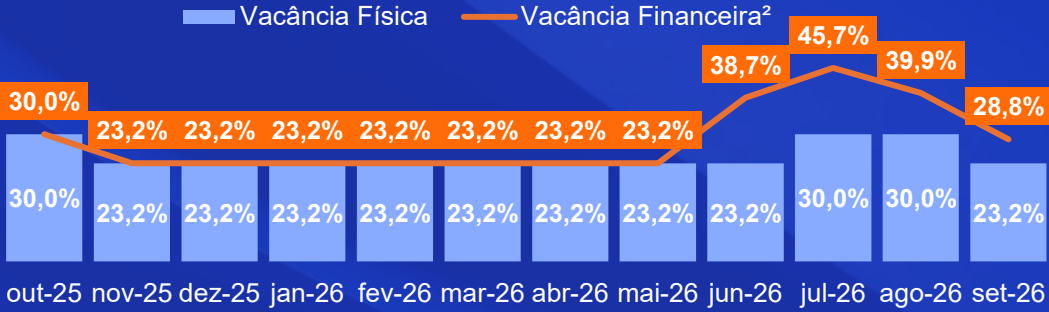
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos

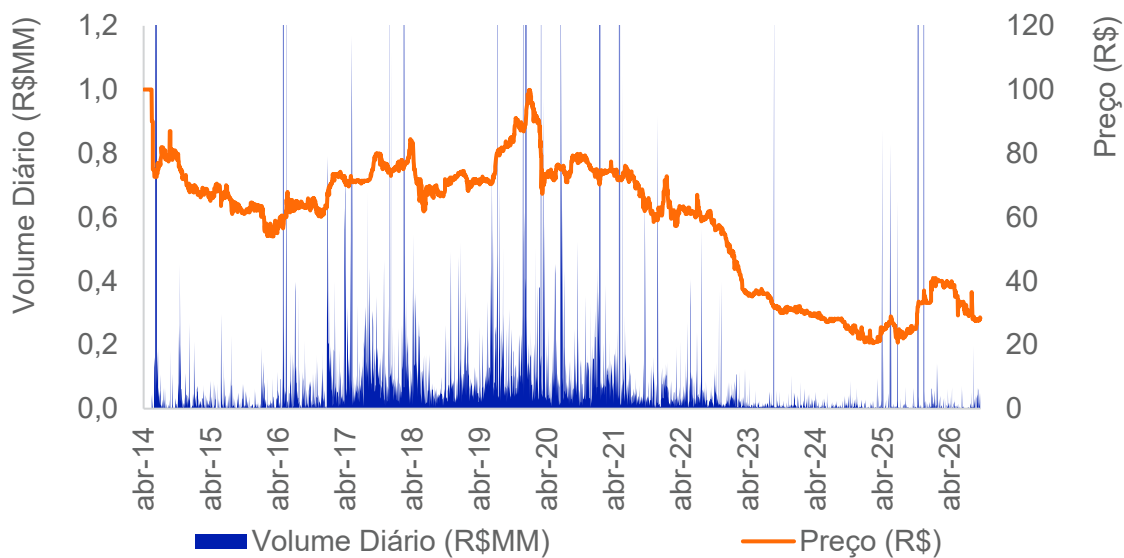


Histórico de Vacância



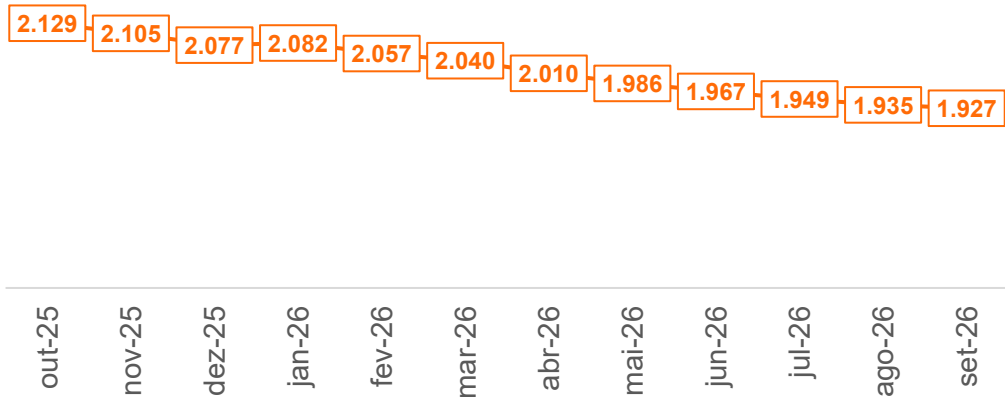
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa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

Liquidez



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,02	0,01	0,04
Giro*	5,5%	26,8%	214,6%

Número de Cotistas

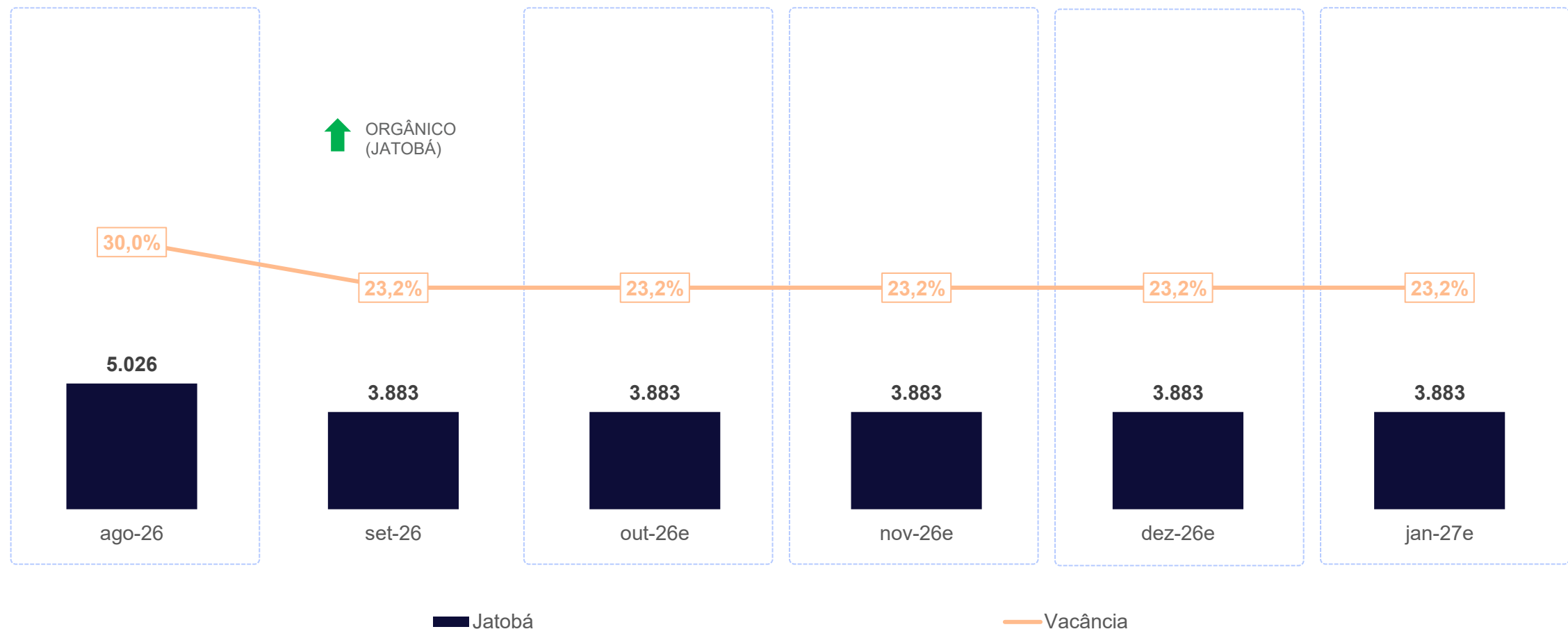


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.