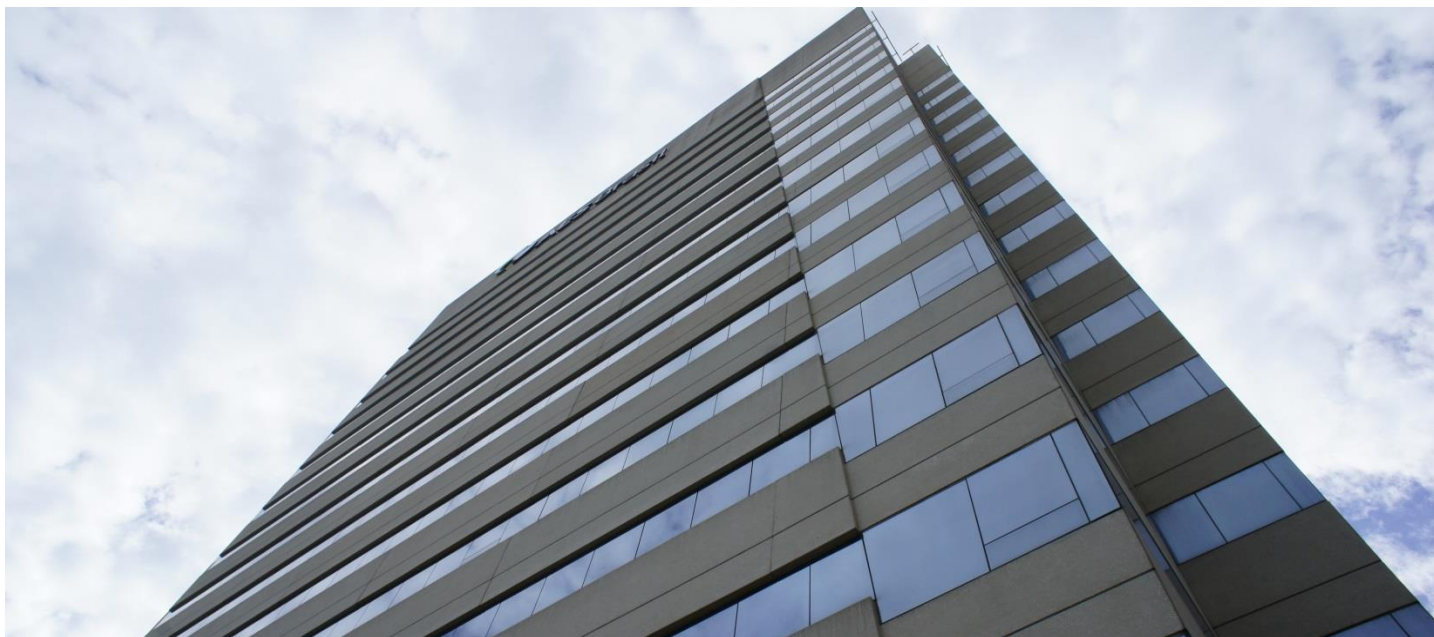


Castello Branco Office Park FII

Janeiro 2021



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 72,50	R\$ 90,71	R\$ 103 milhões	3.994	R\$ 0,49 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.289 m ²	8,11 %	-1,72%	10,37 %	10,63 %

Comentários do time de gestão

Neste relatório, procuramos ajustar a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em dois tópicos: (1) Resultados e Rendimentos e (2) Carteira e Mercado.

1. Resultados e Rendimentos

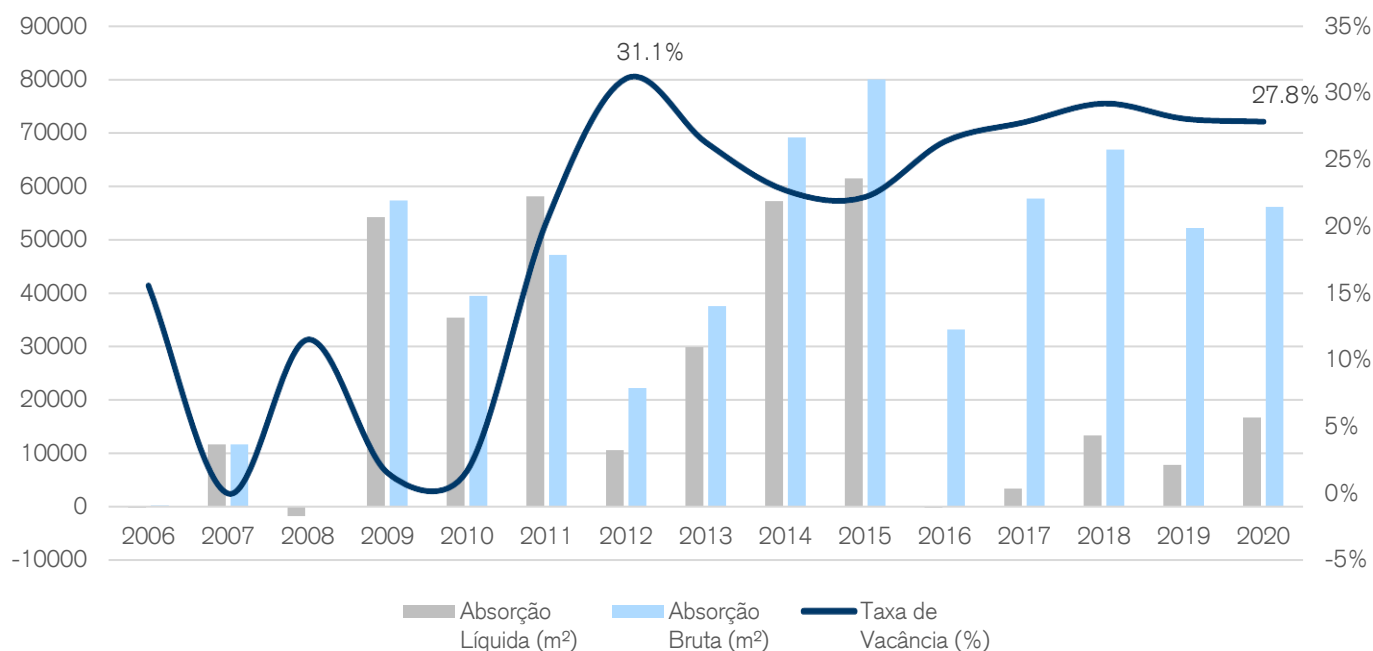
No mês de janeiro a geração de caixa do fundo foi de R\$0,55 por cota. Com o objetivo de atingir a distribuição mínima requerida de 95% dos resultados em regime de caixa do semestre, foi anunciado um rendimento de R\$0,49 por cota. Para os próximos meses avaliaremos a geração de caixa atual e perspectivas futuras a fim de ajustar as próximas distribuições. O fundo já recebeu o pagamento de todo o valor diferido ao longo da pandemia de um dos locatários e vem recebendo em dia os valores do outro locatário que teve o benefício e que deve ter seus pagamentos finalizados durante o primeiro semestre de 2021.

2. Carteira e Mercado

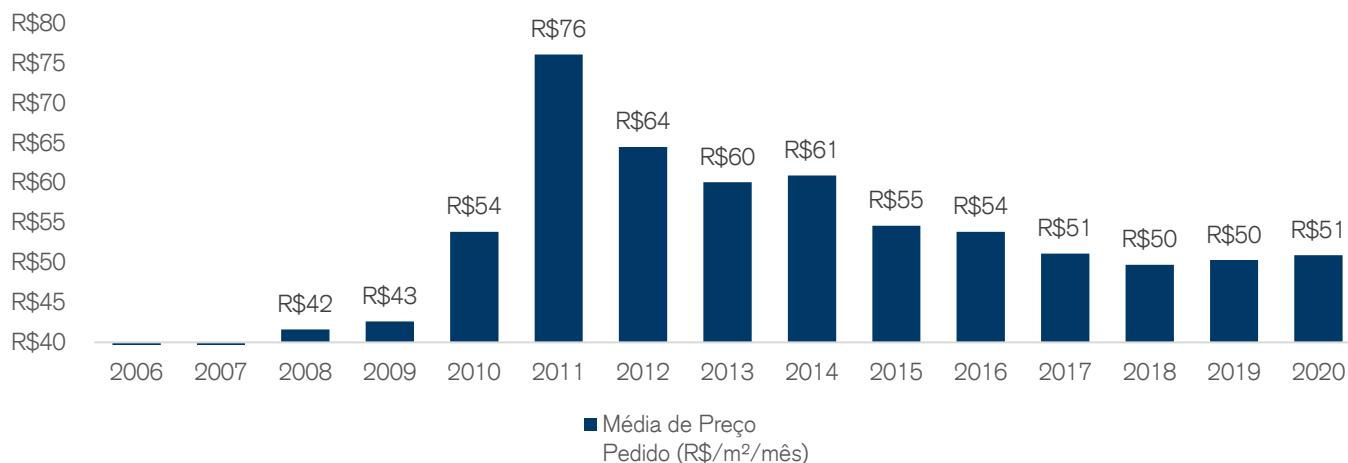
No mês de Janeiro foi comunicada a saída da Enel de três dos sete andares que ocupa atualmente na Torre Jatobá conforme Fato Relevante publicado no dia 29/01. Com a devolução parcial, está previsto que as respectivas unidades estarão vagas a partir de 1º de agosto de 2021 e a receita recorrente do Fundo será impactada negativamente em R\$ 0,15 centavos por cota, levando o fundo a uma taxa de vacância física de 30,7%.

Apesar do comunicado de saída ser referente a apenas três andares, a gestão do Fundo está trabalhando com o cenário de desocupação total pela Enel até o fim do ano e a comercialização das áreas vagas vigentes. A viabilidade deste trabalho de locação se dá em um cenário não tão positivo no mercado em que a Torre Jatobá está inserida, o qual não recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior.

Vale ressaltar que, apesar do aumento da vacância física com a saída da Enel, a Torre Jatobá está posicionada como um dos principais ativos do mercado de Alphaville em função de sua localização e qualidade técnica, o que lhe conferiu uma taxa de ocupação melhor comparativamente com o mercado, que desde 2012 mantém uma vacância acima dos 20%, representando um desafio maior na gestão dos locatários e valores de locação. Conforme expresso nos gráficos do mercado de Alphaville abaixo, a região vem sofrendo com vacância persistentemente alta desde 2012, efeito da combinação de alto volume de entrega de novos ativos com a redução das locações e crescimento das ocupações, esta última expressa pela absorção líquida, com isso o mercado segue pressionando os valores de locação da região aos menores patamares históricos. Ainda, existe uma correlação entre a liquidez do mercado de Alphaville com a disponibilidade de espaços na capital, ou seja, quando a vacância de São Paulo se reduz e pressiona os preços para cima, Alphaville ganha atratividade pela qualidade do estoque e valores mais baixos, desta forma, com os impactos da pandemia e crise econômica no mercado de escritórios em geral, teremos um grande desafio para alugar com velocidade os espaços que serão devolvidos pela Enel.



Fonte: Buildings - CRETool



Fonte: Buildings - CRETool

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2021	Dezembro de 2020	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	911,000	1,020,894	911,000	10,230,979
Rendimentos Mobiliários ¹	2,138	3,150	2,138	23,912
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	913,138	1,024,044	913,138	10,254,890
Despesas Imobiliárias ¹	(37,217)	(37,217)	(37,217)	(523,674)
Despesas Operacionais ¹	(98,577)	(114,075)	(98,577)	(1,206,778)
Total de Despesas	(135,794)	(151,292)	(135,794)	(1,730,452)
Resultado¹	777,344	872,751	777,344	8,524,438
Rendimento anunciado	693,350	1,259,350	693,350	8,306,050

Fontes: CSHG

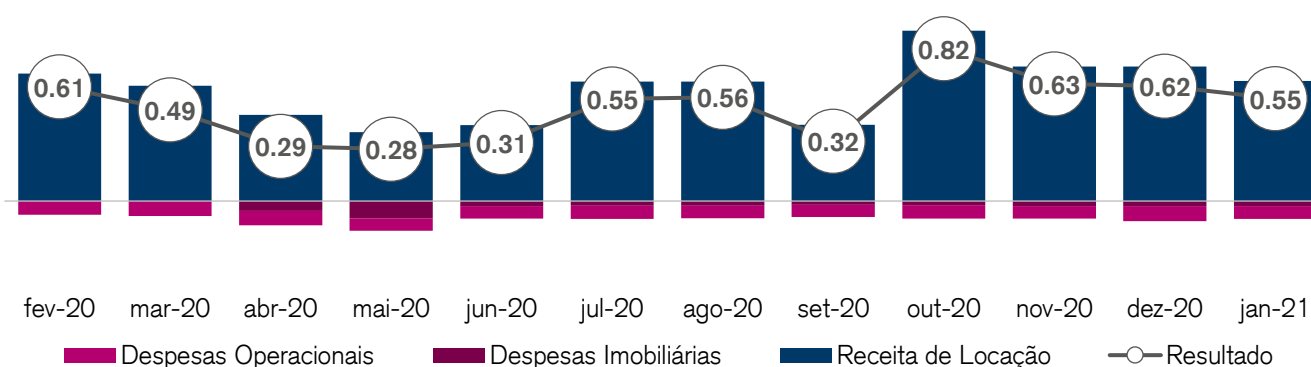
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21
Rendimento distribuído											
0.49	0.40	0.40	0.40	0.35	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.89	0.49
Saldo de resultado acumulado¹											
0.53	0.62	0.51	0.39	0.36	0.41	0.48	0.31	0.64	0.78	0.50	0.56

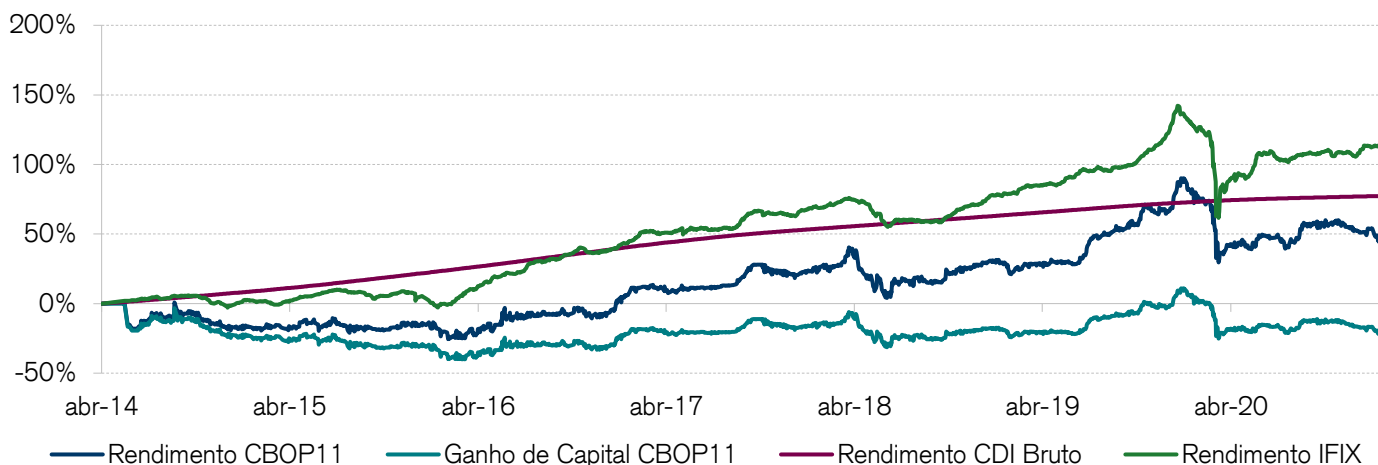


Fontes: CSHG.

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

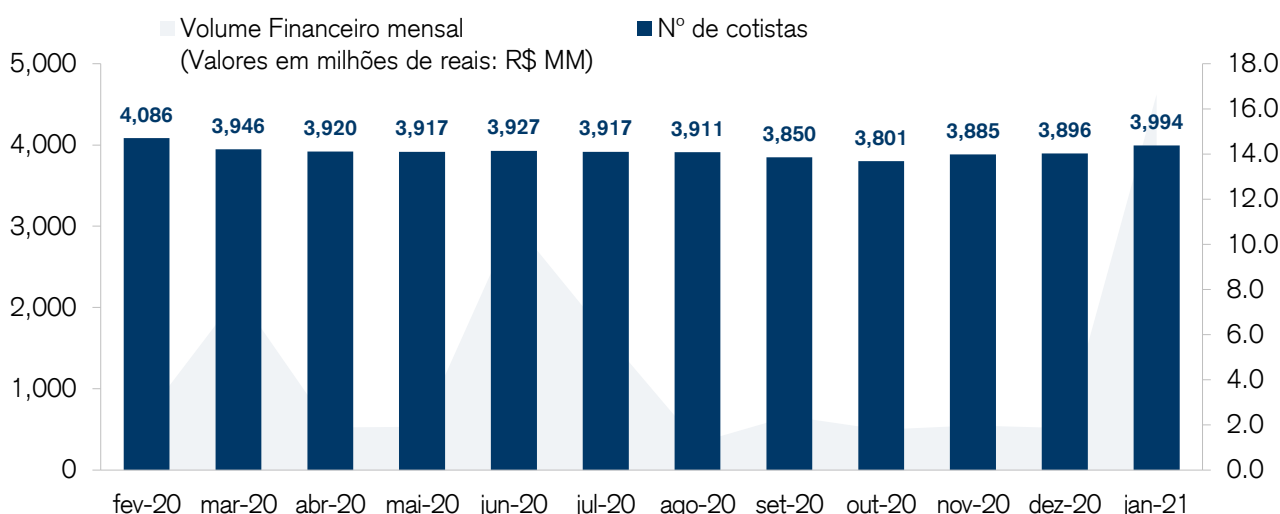
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP111	-1.7%	-1.7%	-18.4%	48.8%
IFIX	0.3%	0.3%	-6.4%	114.3%
CDI Bruto	0.1%	0.1%	2.5%	77.3%

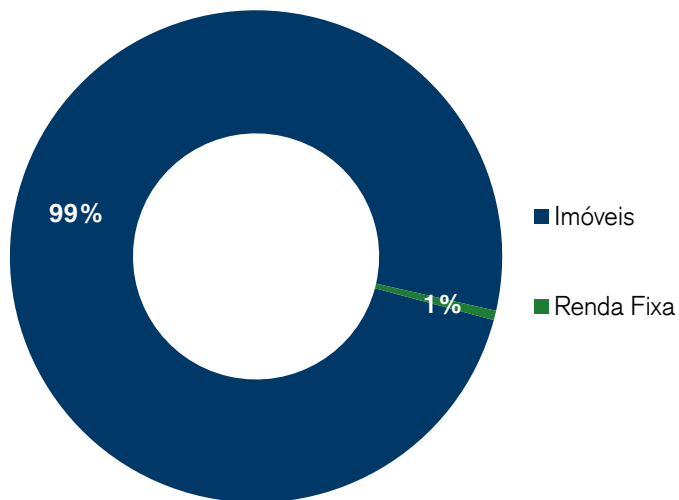


Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	16.64	16.64	56.81
Giro	16.62%	16.62%	53.70%
Presença em pregões	100%	100%	100%

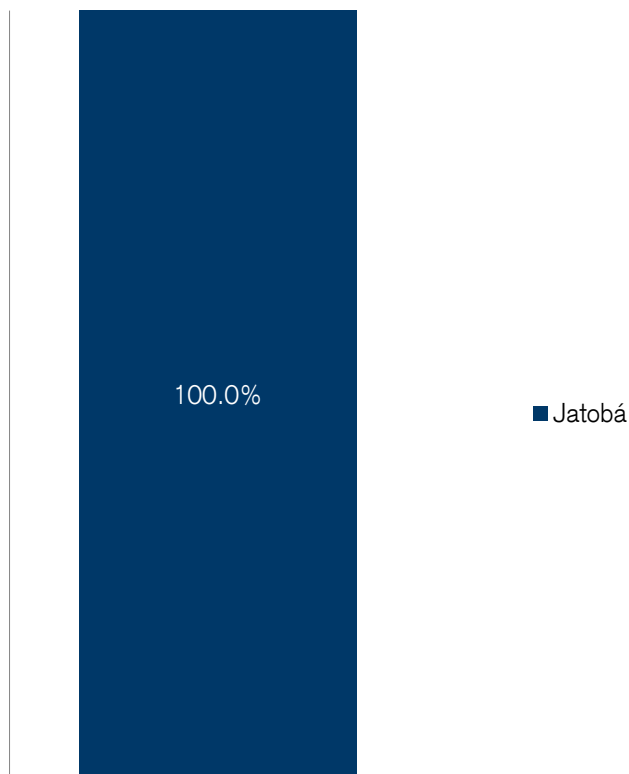


Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

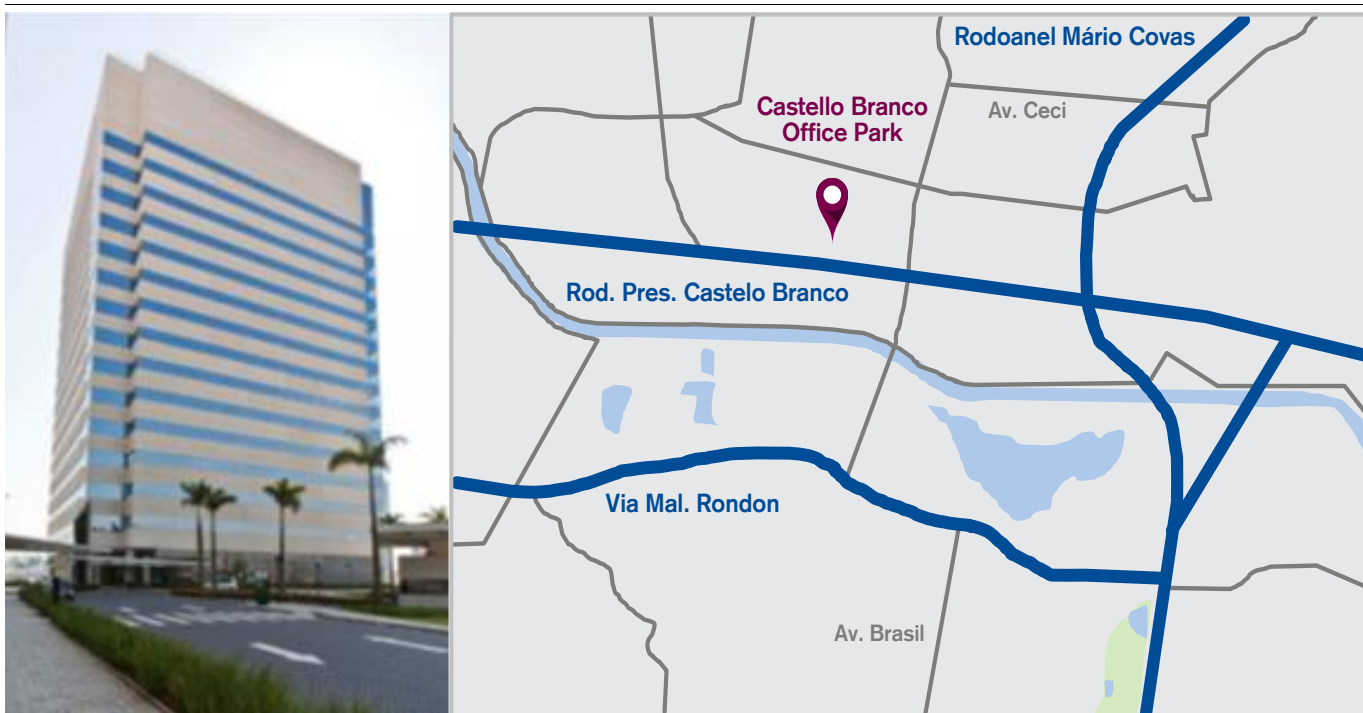
Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues. 940

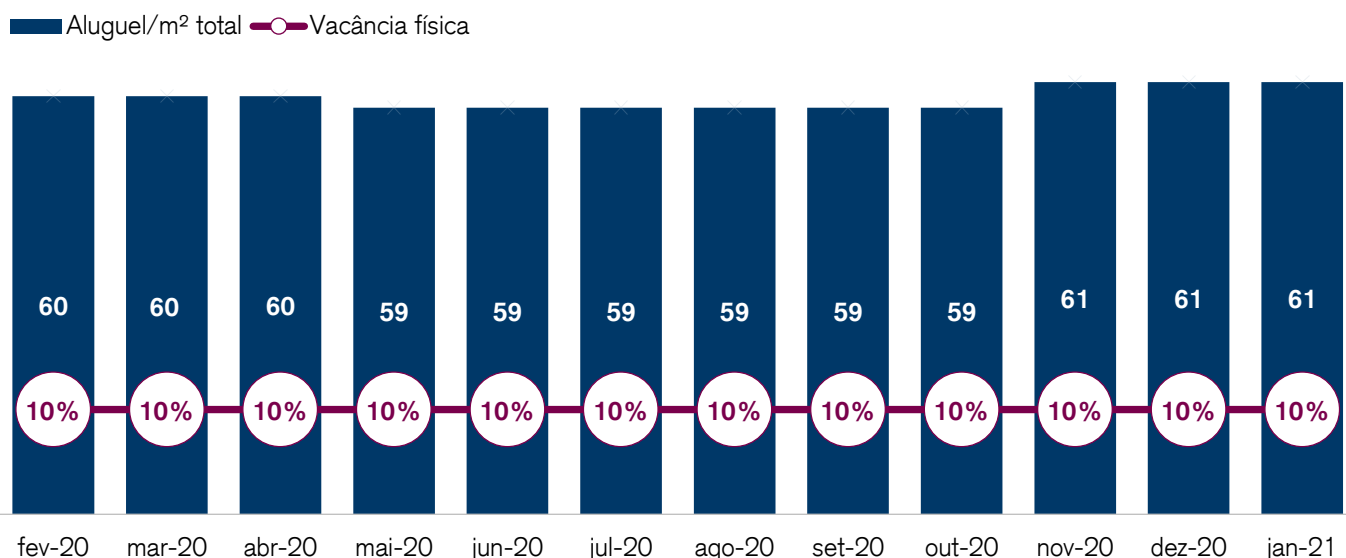


Fontes: CSHG

Quantidade de Locatários: 3

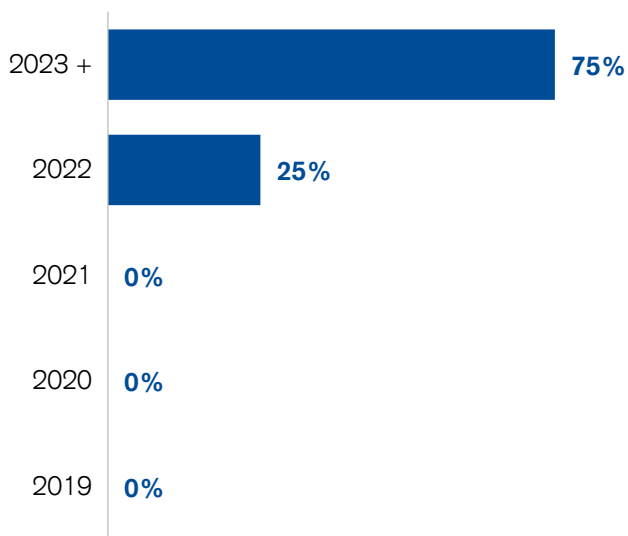
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



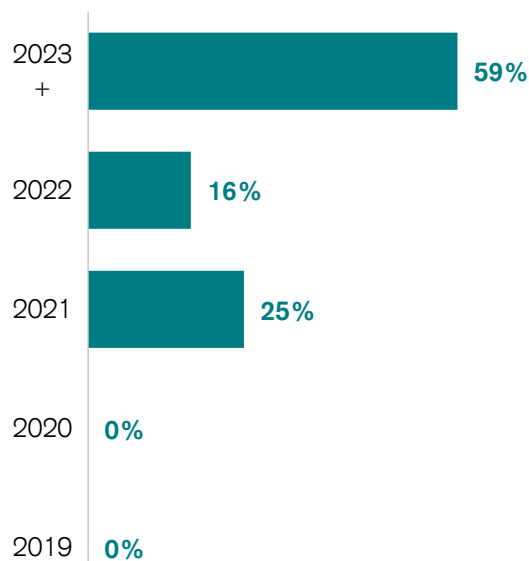
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



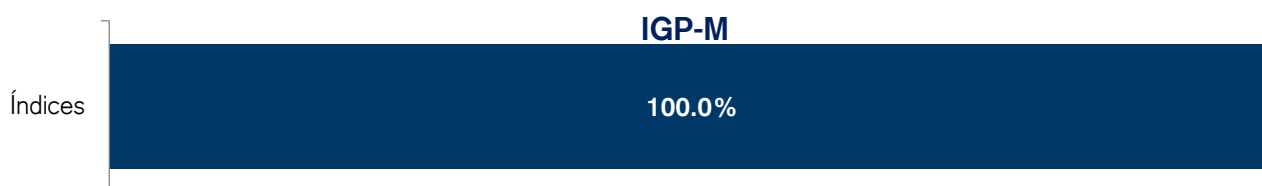
Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

Castello Branco Office Park
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ 17.144.039/0001-85



Objetivo do Fundo

O Castello Branco Office Park FII tem como objetivo o investimento em 50% das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 122.992.792,90

Quantidade de cotas: 1.415.000

Início das atividades

Dezembro de 2012

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Valores LTDA.

Taxa de administração e consultoria

0.3% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo. Para mais informações consulte o Regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Código de negociação

CBOP11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês. representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.
-------------------	--

Seção: Ativos Imobiliários

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)