

# Castello Branco Office Park

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“Castello Branco Office Park FII”, “Fundo” ou “CBOP11”)  
CNPJ 17.144.039/0001-85  
Janeiro de 2019



### Objetivo do Fundo

O **Castello Branco Office Park FII** tem como objetivo o investimento em imóveis comerciais no complexo imobiliário **Castello Branco Office Park**, em Barueri, São Paulo, preponderantemente a **Torre Jatobá**.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

### Política de Investimentos

O Fundo deverá manter seu patrimônio líquido preponderantemente na **Torre Jatobá**, situada no **Castello Branco Office Park**.

Para maiores informações, recomendamos a leitura da Política de Investimentos completa no Regulamento do Fundo.

### Informações

#### Início das atividades:

Dezembro de 2012

#### Administradora

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

#### Consultor Imobiliário:

TS Consultoria Imobiliária Ltda.  
(empresa do grupo Tishman Speyer)

#### Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

#### Taxa de Administração:

0,3% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizados anualmente pelo IGP-M.

#### Taxa do Consultor Imobiliário:

0,3% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizados anualmente pelo IGP-M.

#### Ofertas concluídas:

Uma emissão de cotas realizada

#### Código de negociação:

CBOP11

#### Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Comentários da Gestão

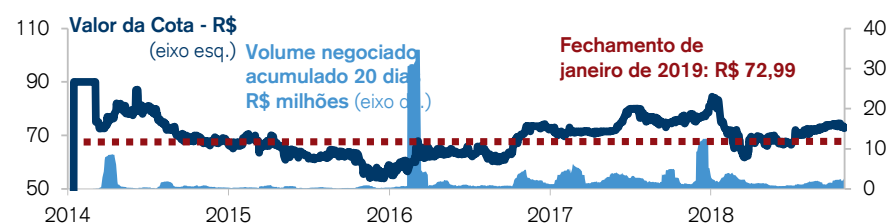
Durante o mês de janeiro de 2019 recebemos uma notificação de rescisão antecipada do 7º andar do edifício, cujo aviso prévio a ser cumprido pelo inquilino é de 06 (seis) meses, com isso, após cumprido tal prazo a vacância do fundo poderá atingir 14,0%, em 21 de julho deste ano. Atualmente a vacância do Fundo permanece em 7,0%, patamar atingido e não alterado desde dezembro de 2017, correspondente a um andar do prédio.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,47 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2019. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2019 aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2019. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo CBOP11	Janeiro de 2019	2019	12 Meses
Receita Imobiliária	795.034	795.034	9.361.715
Receita Financeira	2.582	2.582	33.164
<b>Total de Receitas</b>	<b>797.617</b>	<b>797.617</b>	<b>9.394.879</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(122.584)</b>	<b>(122.584)</b>	<b>(1.457.913)</b>
<b>Resultado</b>	<b>675.033</b>	<b>675.033</b>	<b>7.936.966</b>
<b>Rendimento</b>	<b>665.050</b>	<b>665.050</b>	<b>7.980.600</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>	<b>0,47</b>

## Liquidez



	Janeiro de 2019	2019	12 Meses
Presença em pregões	100,00%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,8	2,8	31,3
Giro (em % do total de cotas)	2,7%	2,7%	31,5%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 103 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>1.415.000 cotas (2.589 cotistas)</b>		

Fonte: CSHG, B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

Castello Branco Office Park FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro de 2019

## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e o variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%. O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação.

No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 72,99 e o valor patrimonial foi de R\$ 78,69.

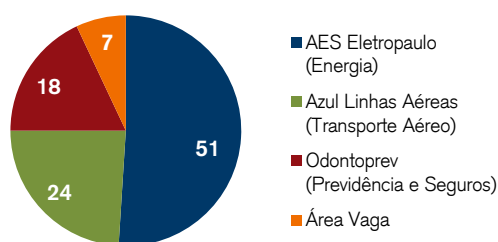
Castello Branco Office Park FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	17 de dezembro de 2012	31 de dezembro de 2018	31 de janeiro de 2018
Valor Referência (R\$)	87,63	74,50	74,50
Renda Acumulada	43,83%	8,3%	7,28%
Ganho de Capital Líq.	16,00%	-0,84%	-5,82%
TIR Líq. (Renda + Venda)*	34,14%	-0,2%	1,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.**	4,94%	-2,43%	1,53%
Retorno em % CDI Líquido	51,37%	***	28,15%
Retorno Total Bruto	27,12%	7,46%	1,46%
IFIX	53,80%	2,47%	5,45%
Diferença vs IFIX	-30,48%	4,99%	-3,99%

Fontes: B3 / CSHG

\*Considerou-se a TIR no período; \*\* Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis);\*\*\* Retorno negativo.

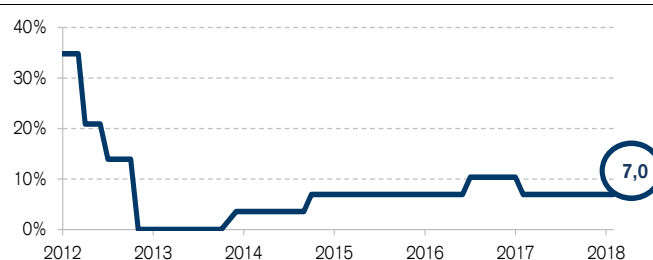
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

### Locatários (%)



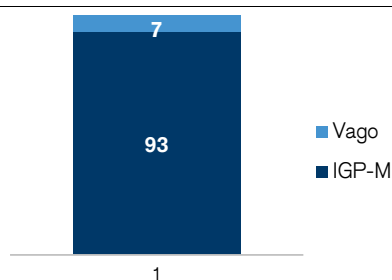
Fonte: CSHG

### Evolução da vacância (%)



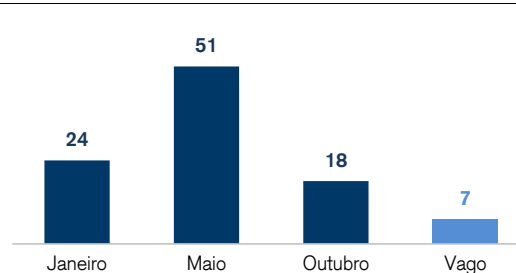
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



Fonte: CSHG

### Mês de reajuste (%)

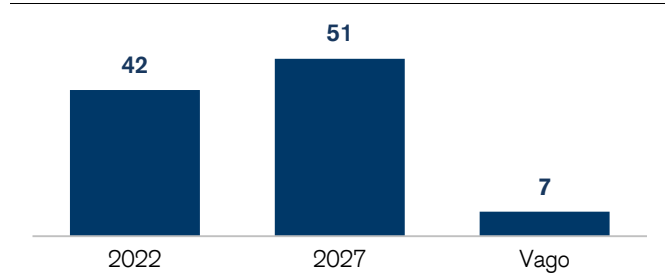


Fonte: CSHG

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

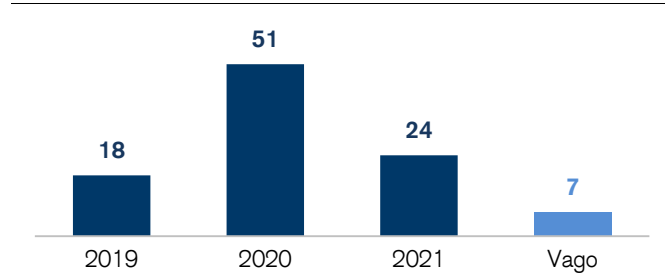
Castello Branco Office Park FII – Relatório mensal de Gestão – Janeiro de 2019

## Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

## Revisional dos contratos (%)



Fonte: CSHG

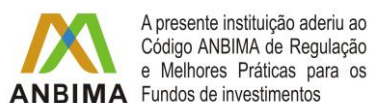
## Ativos Imobiliários

### Torre Jatobá – CBOP



O Fundo é proprietário de 50% da fração ideal da Torre Jatobá. Desenvolvido pela Tishman Speyer, o edifício foi entregue em outubro de 2011 e é a 2ª torre integrante do complexo corporativo Castelo Branco Office Park, localizado na Av. Marcos Penteados de Ulhoa Rodrigues, 939, em Barueri, São Paulo, com acesso direto a partir da rodovia Castelo Branco. Após a conclusão, o complexo deverá contar com 6 torres, área integrada de serviços e comércio, estacionamento para mais de 7.500 veículos e ampla área verde. O empreendimento é referência de alto padrão comercial em uma região em desenvolvimento, figurando como alternativa às empresas que buscam custos mais baixos quando comparados a São Paulo, além de benefícios fiscais municipais para os ocupantes. A Torre Jatobá possui 32,1 mil m<sup>2</sup> de área locável e encontra-se atualmente 93% ocupada. Entre os locatários destaca-se a Enel Distribuição (antiga AES Eletropaulo), presente em 7 andares. No imóvel foram instaladas a matriz, áreas administrativas e controle de operações de toda a distribuição de energia realizada pela companhia. O imóvel ainda é ocupado por empresas de primeira linha, como a Azul Linhas Aéreas, locatária de três e meio andares, Odontoprev, locatária de dois andares e meio. A TS Consultoria Imobiliária, consultora do fundo, segue trabalhando na comercialização das áreas vagas.

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 rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.



Atendimento a clientes  
DDG: 0800 558 777  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

Ouvidoria  
DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.