



Castello Branco Office Park FII

Janeiro 2023

Castello Branco Office Park
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("Castello Branco Office Park FII", "Fundo" ou "CBOP11")
CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Faça parte do nosso mailing

Cadastre-se

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 46,00	R\$ 73,87	R\$ 65 milhões	3.756	R\$ 0,12 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.037 m²	3,1 %	3.979,80	39,7 %	39,7 %

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de formatação e layout para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionado um gráfico de exposição por locatário do Fundo, além de ajustes no Glossário. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

No mês de janeiro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 447,5 mil (R\$ 0,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 153,4 mil negativos (R\$ 0,11 por cota). O resultado voltou a ser positivo devido à locação temporária da Armac, ocupando o quarto andar do edifício.

Em relação à vacância do imóvel e ABL, a alteração não é consequência da devolução de conjuntos. Entretanto, revisitamos as áreas e encontramos divergências com o estudo de área BOMA adotado, reconsiderando-as para 2023.

Conforme abordado nos relatórios anteriores, a ocupação no Ed. Jatobá não sustentava os patamares de rendimentos adotados durante o ano de 2022 (R\$ 0,49 por cota) que foram praticados, principalmente, por conta da multa de rescisão contratual da Enel. Para o primeiro semestre de 2023, buscaremos manter o rendimento alinhado à geração de caixa recorrente do Fundo, atualmente em aproximadamente R\$ 0,12 por cota, o mesmo rendimento anunciado e que será pago no dia 14 de fevereiro de 2023.

2. Relação com Investidores

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 28 de fevereiro de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

3. Comercial

Durante o mês de janeiro não tivemos alteração na ocupação do fundo, cuja vacância financeira permanece em 39,7%.

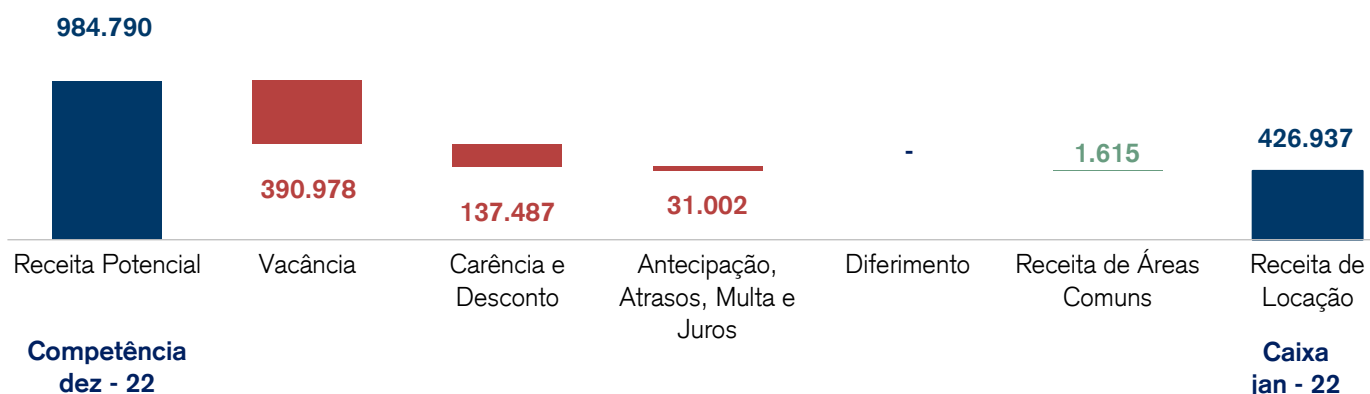
Em paralelo, surgiram duas novas demandas de interessados em alugar espaços no Ed. Jatobá e, com objetivo de reduzir a vacância do fundo, manteremos a postura agressiva nas negociações visando converter estas demandas e ocupar o prédio em um mercado com alta disponibilidade.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	426.937	344.500	426.937	13.768.190
Rendimentos Mobiliários ¹	20.601	29.424	20.601	384.641
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	447.538	373.924	447.538	14.152.831
Despesas Imobiliárias ¹	(222.509)	(222.509)	(222.509)	(2.717.737)
Despesas Operacionais ¹	(71.620)	(157.063)	(71.620)	(1.019.116)
Total de Despesas	(294.129)	(379.572)	(294.129)	(3.736.853)
Resultado¹	153.409	(5.647)	153.409	10.415.978
Rendimento anunciado	169.800	1.584.800	169.800	9.452.200
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: CSHG.

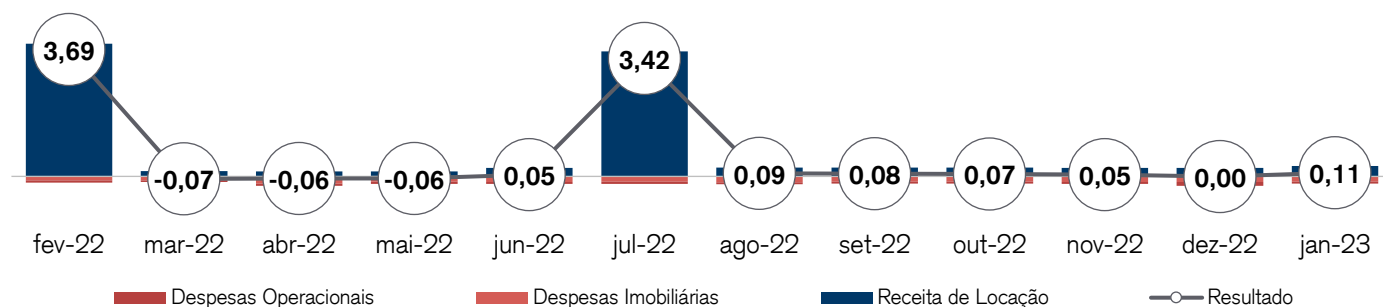
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23
Rendimento distribuído											
0,49	0,49	0,49	0,49	1,03	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49	1,12	0,12
Saldo de resultado acumulado¹											
3,67	3,11	2,56	2,01	1,03	3,96	3,56	3,15	2,73	2,29	3,67	1,15

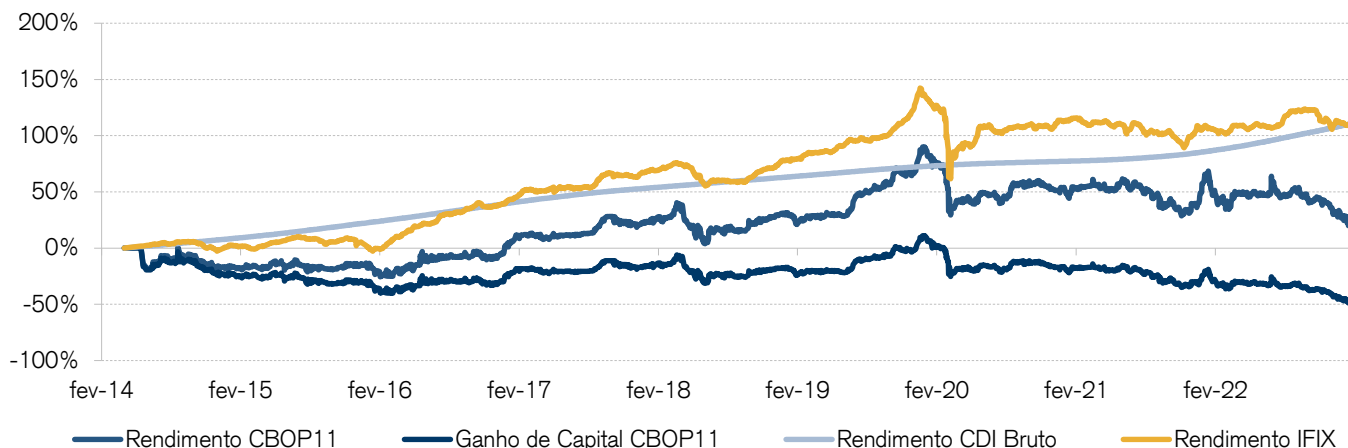


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Fonte: CSHG.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início ²
CBOP11	-9,1%	-9,1%	-26,0%	19,9%
IFIX	-1,6%	-1,6%	1,6%	110,1%
CDI Bruto	1,1%	1,1%	12,8%	110,2%

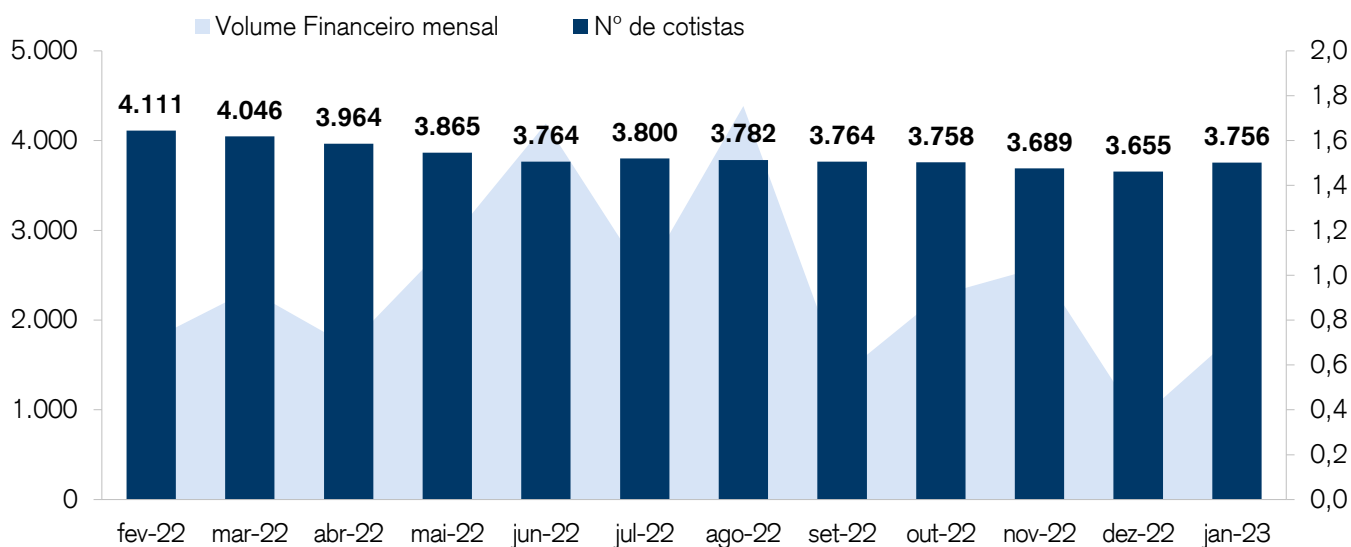


²Início do fundo: (16/04/2014)

Fonte: Economática (de 16 de abril de 2014 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/01/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0,74	0,74	11,49
Giro¹	1,08%	1,08%	13,79%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

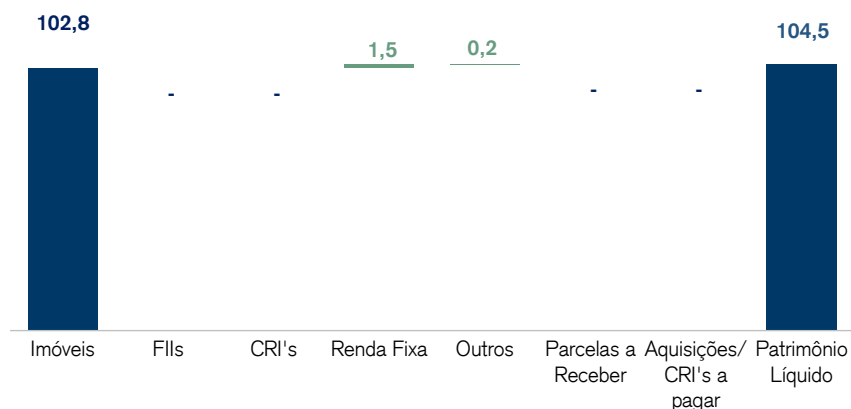


Fonte: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)

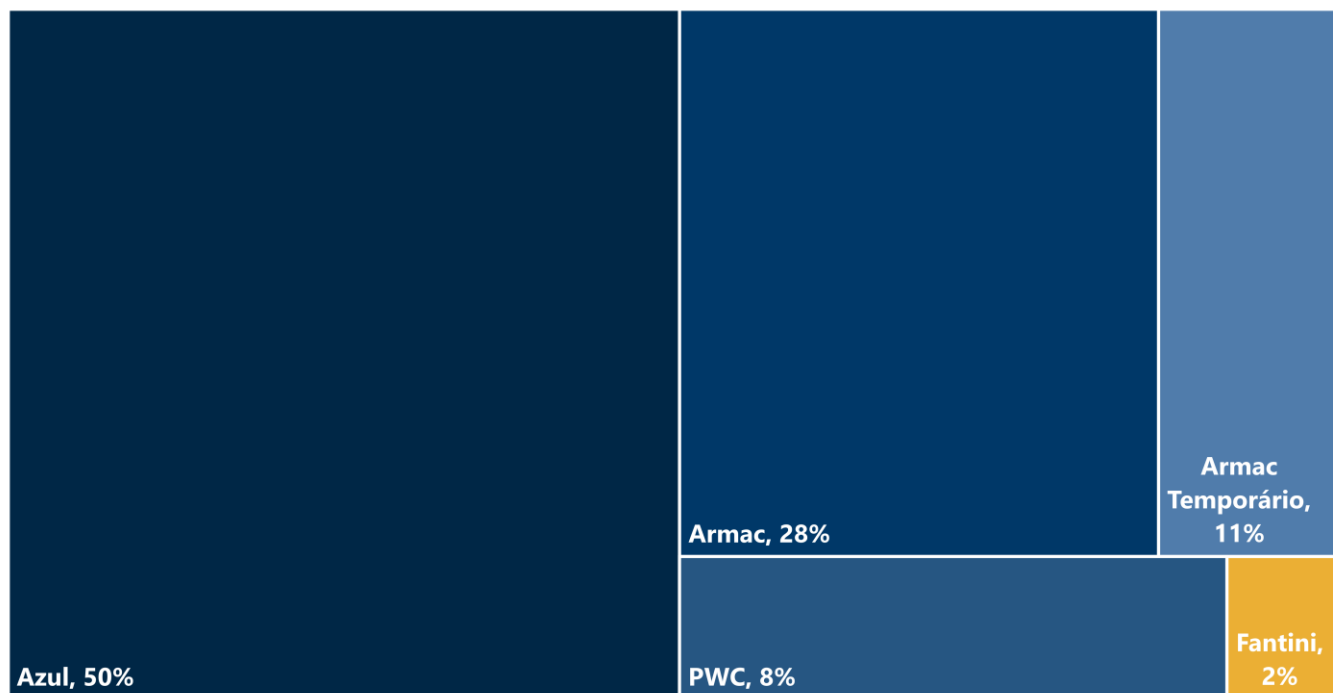


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	102,8
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,5
Outros	0,2
Parcelas a Receber	-
Aquisições/CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	104,5
Quantidade de Cotas (n°)	1.415.000
Cota Patrimonial (R\$)	73,87

Fonte: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



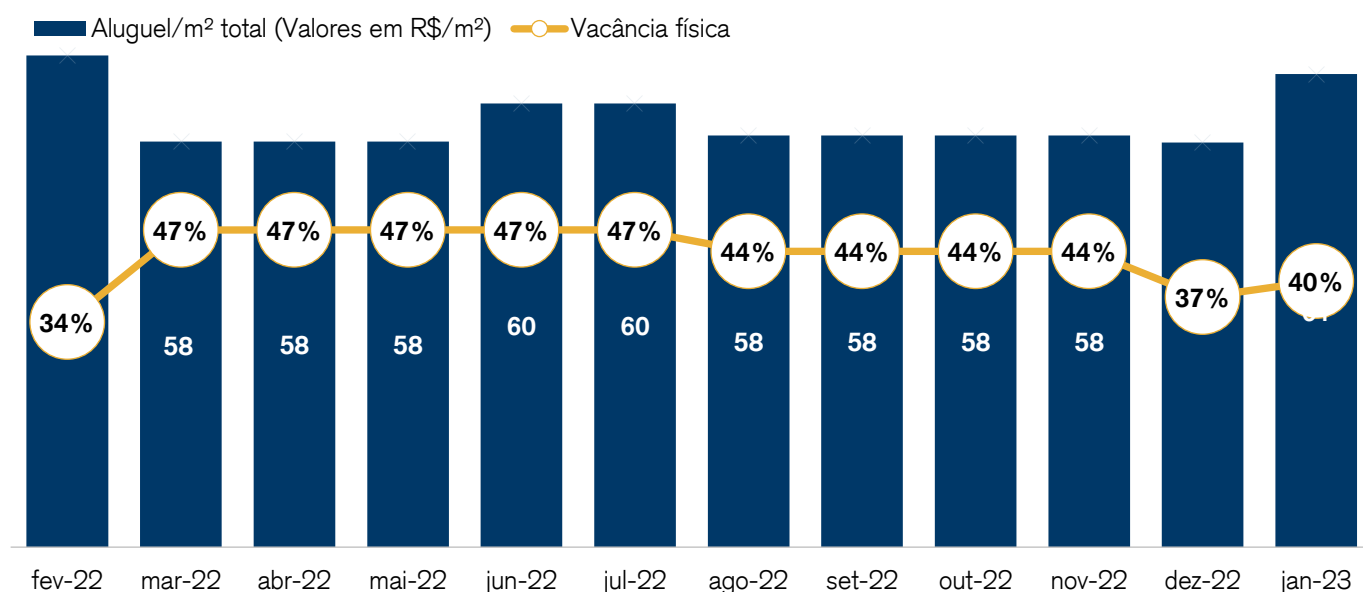
Fonte: CSHG.

Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Jatoba</u>	Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues Barueri - SP	16.341 m²		100%	60,30%
Total	-	16.341 m²		100%	60,30%

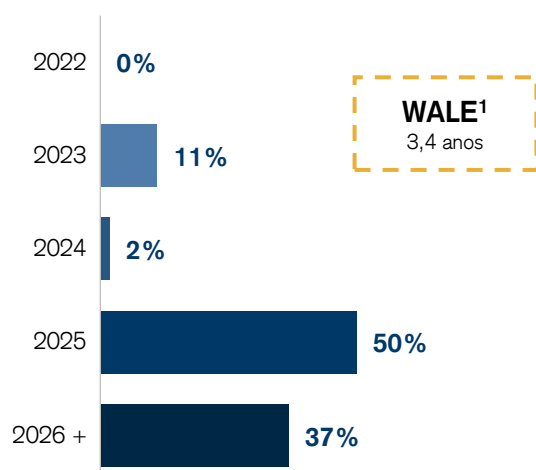
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



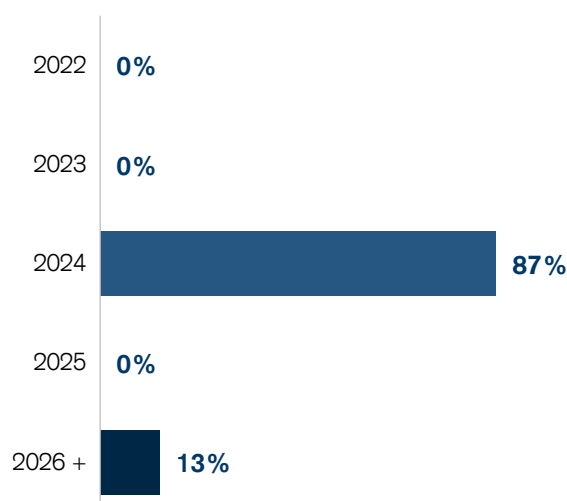
Fontes CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



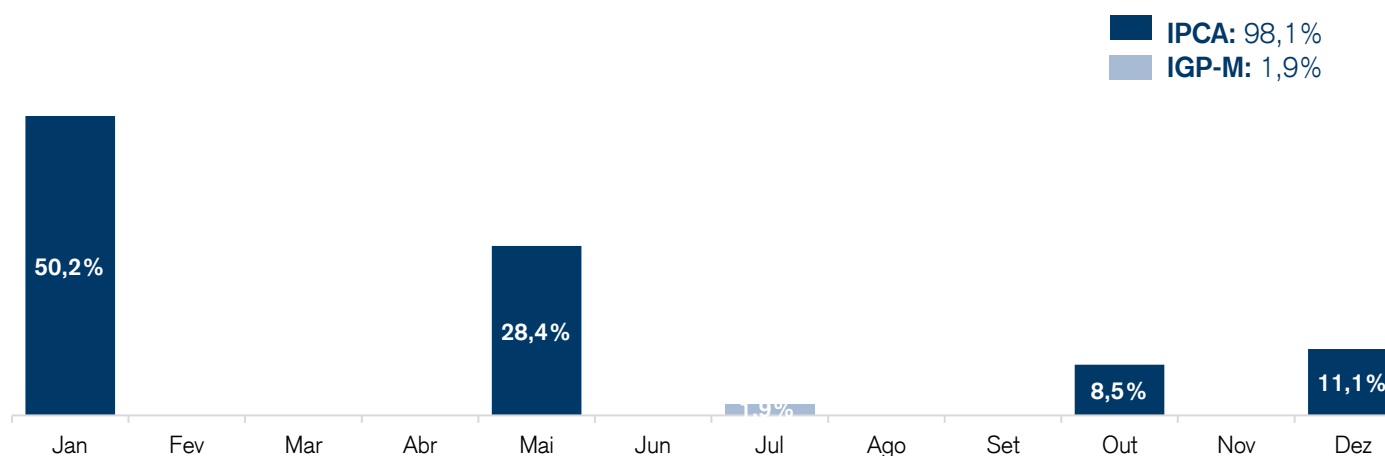
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Castello Branco Office Park

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 17.144.039/0001-85



Objeto do Fundo

O Castello Branco Office Park FII tem por objeto o investimento na fração ideal de 50% (cinquenta por cento) 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 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. Para mais informações, consulte o Regulamento.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 113.773.322,96

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
127,9	127,1	126,4	110,2	108,9	108,2	107,6	107,1	106,5	105,8	104,5	104,5

Quantidade de cotas: 1.415.000

Início das atividades

Dezembro de 2012

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Valores LTDA.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração e consultoria

0,3% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M. Para mais informações consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

Código de negociação

CBOP11

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² 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

BOMA	BOMA é uma sigla para Building Owners and Managers Association, uma associação que criou padrões para construções.
-------------	--

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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários).
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.

IFIX Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro 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 negociadas 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

PL Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.

Renda Fixa Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

FII Fundo de Investimento Imobiliário.

SPVJ11 Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo

CRI Certificado de Recebível Imobiliário.

LCI Letra de Crédito Imobiliário

WALE Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

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

Renda Fixa Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a investidores

ri.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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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. 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. 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. 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 da CSHG. 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