

# Castello Branco Office Park FII

Maio 2019



<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 71,50	R\$ 78,84	R\$ 101 milhões	3.100	R\$ 0,47 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
16.289 m <sup>2</sup>	7,89 %	0,11 %	6,87 %	7,22 %

## Comentários do time de gestão

Durante o mês de maio de 2019 não houve alteração na ocupação do Fundo, desta forma seguimos com a projeção de desocupação do 7º andar, prevista para 21 de Julho de 2019, que caso seja efetivada e não haja novas movimentações no edifício, levará a vacância dos atuais 6,87% para 13,74%, equivalente a 02 andares do edifício.

A geração de caixa recorrente do Fundo melhorou no início de 2019 em aproximadamente R\$0,02/cota, com o término do período de carência de um conjunto, porém com a devolução do 7º andar, o impacto líquido no resultado da geração de caixa previsto, dado pela quebra de receita de locação do espaço somado ao custo de condomínio e IPTU do espaço que passam a ser suportados pelo Fundo, é de uma redução de aproximadamente R\$0,07/cota.

Dado o cenário, o time de gestão tem trabalhado ativamente na busca por novos ocupantes para o edifício, que mesmo apontando para uma vacância de 14% com a desocupação prevista, ainda está em patamares inferiores ao mercado geral de Alphaville (edifícios corporativos de classes AAA a B – 27,75% de vacância) e também em relação ao mercado de qualidade de Alphaville (edifícios corporativos de classes AAA, AA e A - 29,45% de taxa de vacância). Historicamente a Torre Jatobá tem mantido uma vacância inferior à média do mercado local e sua performance se dá principalmente pela qualidade técnica do edifício, tamanho de laje e localização, desta forma a expectativa é de absorver os espaços disponíveis ao longo do ano.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2019	Abril de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	833.562	835.900	4.137.469	9.613.682
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	3.545	2.986	14.691	33.884
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>837.107</b>	<b>838.886</b>	<b>4.152.159</b>	<b>9.647.566</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(34.529)	(32.738)	(161.675)	(389.722)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(88.624)	(119.619)	(484.929)	(1.089.401)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(123.153)</b>	<b>(152.357)</b>	<b>(646.604)</b>	<b>(1.479.123)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>713.954</b>	<b>686.529</b>	<b>3.505.556</b>	<b>8.168.442</b>
Rendimento anunciado	665.050	665.050	3.325.250	7.980.600

Fontes: CSHG

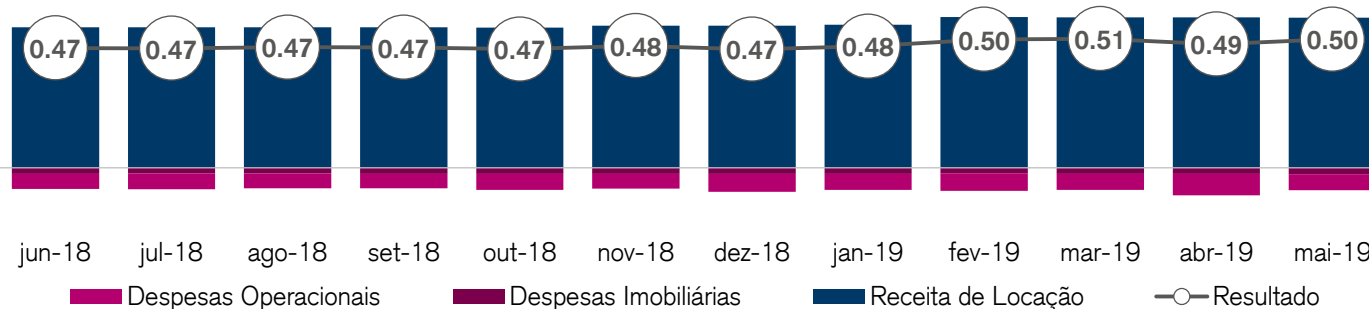
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

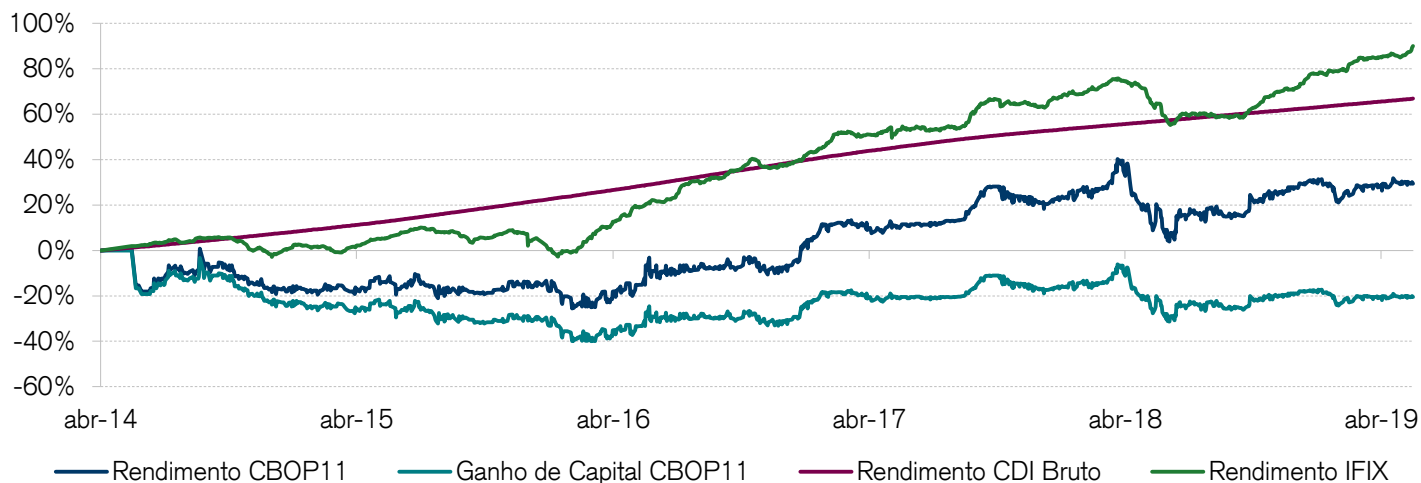
Jun-18	Jul-18	Ago-18	Set-18	Out-18	Nov-18	Dez-18	Jan-19	Fev-19	Mar-19	Abr-19	Mai-19
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,08	0,07	0,08	0,08	0,08	0,09	0,08	0,09	0,12	0,16	0,17	0,21



Fontes: CSHG.

## Rentabilidade

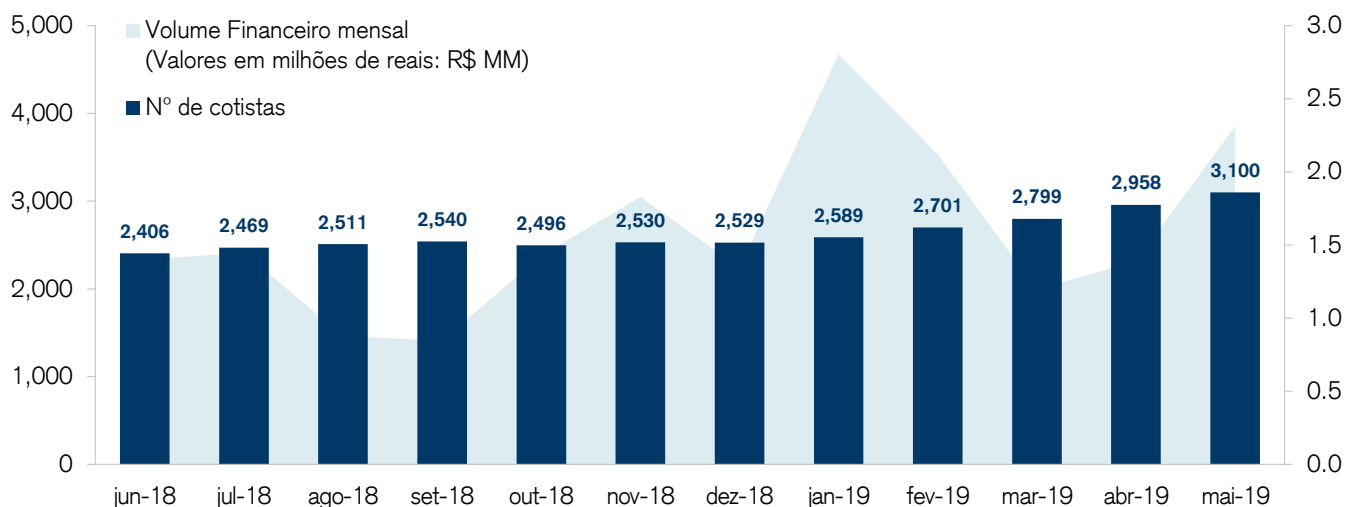
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11 <sup>1</sup>	0,1 %	0,4 %	7,6%	29,5%
IFIX	1,8 %	8,6 %	15,3%	90,0%
CDI Bruto	0,5 %	2,6 %	6,4%	66,8%



Fontes: Quantum Axis.

## Liquidez

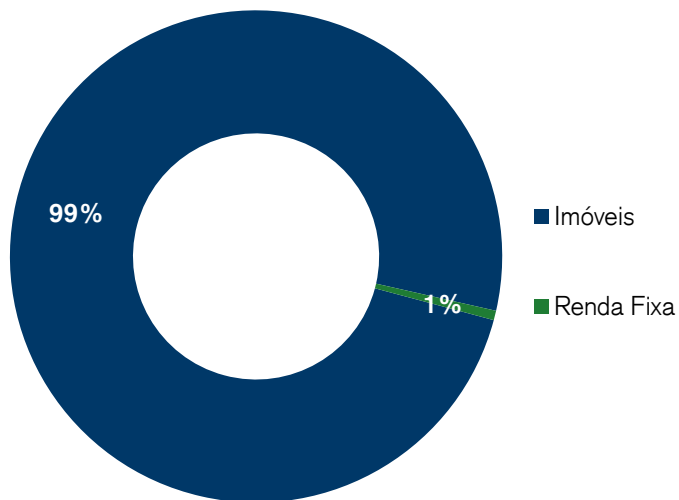
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	2,31	9,82	18,99
<b>Giro</b>	2,28%	9,69%	19,04%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

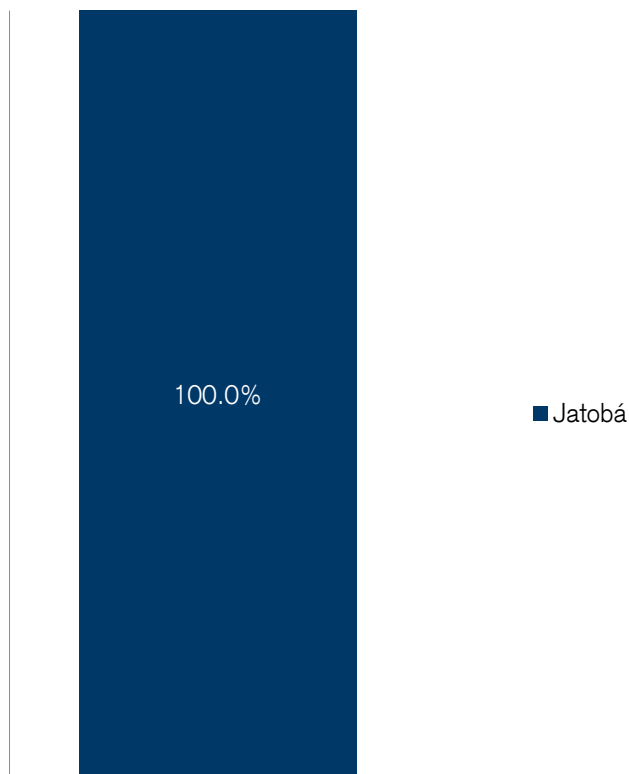
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

## Classe de ativos (% do Investimentos)



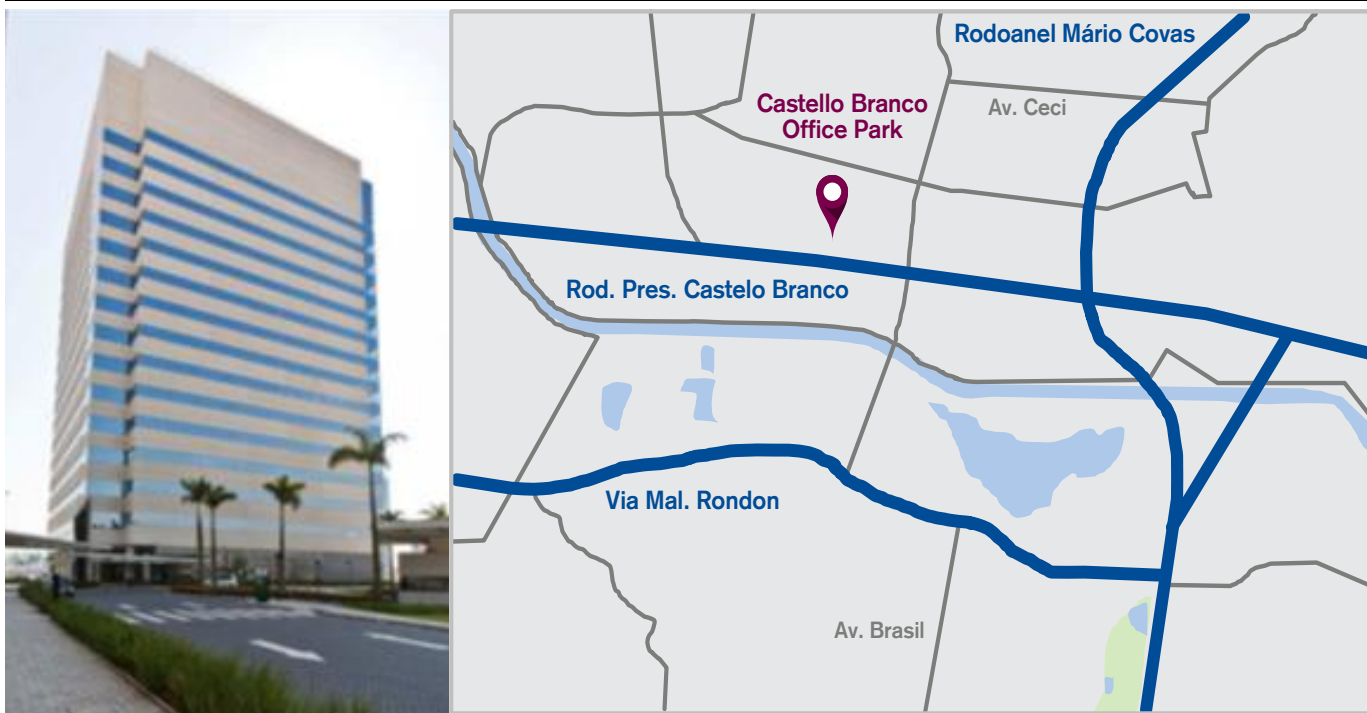
Fontes: CSHG

## Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

## Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica



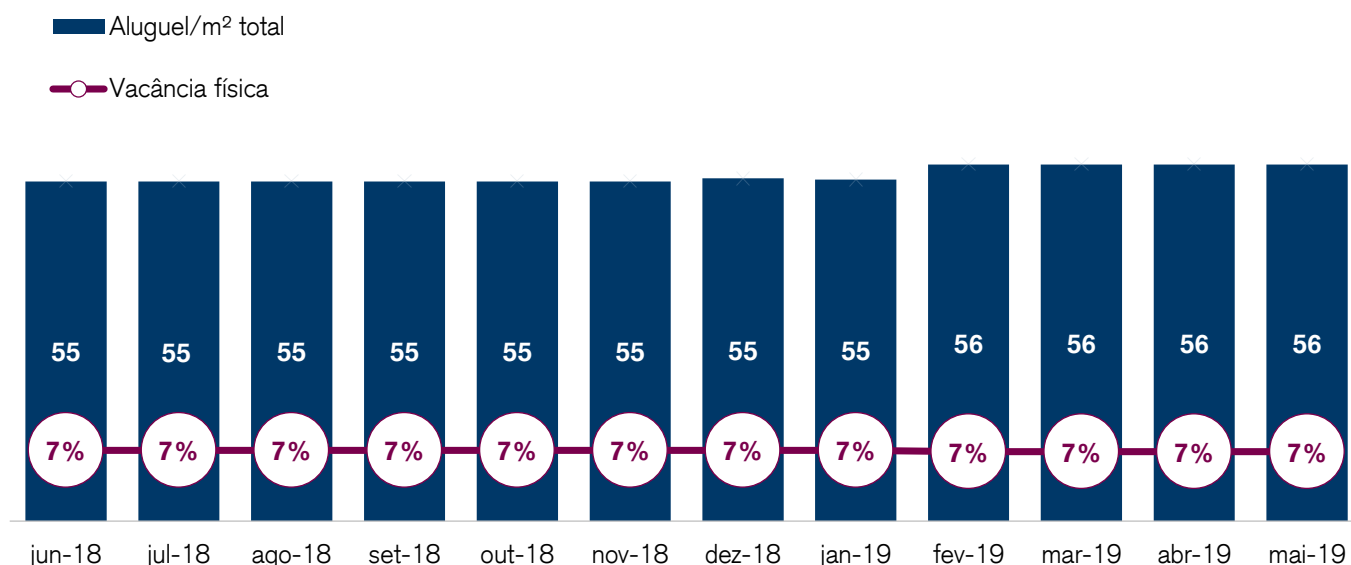
Fontes: CSHG

## Quantidade de Locatários: 3

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. 1 Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

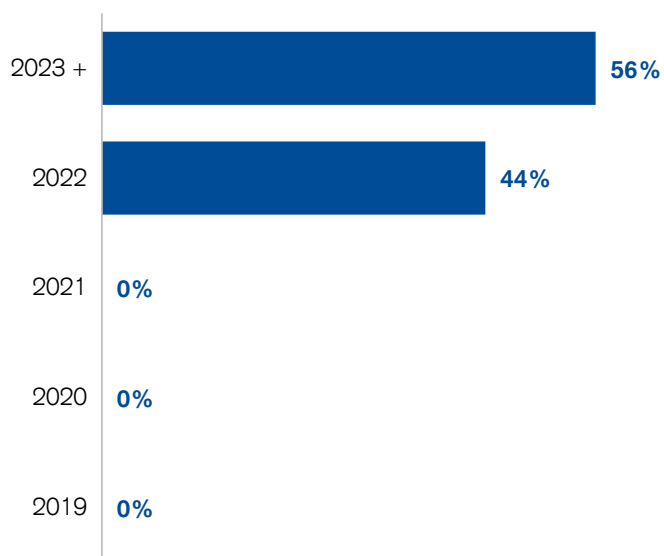
## Radiografia da carteira imobiliária

### Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



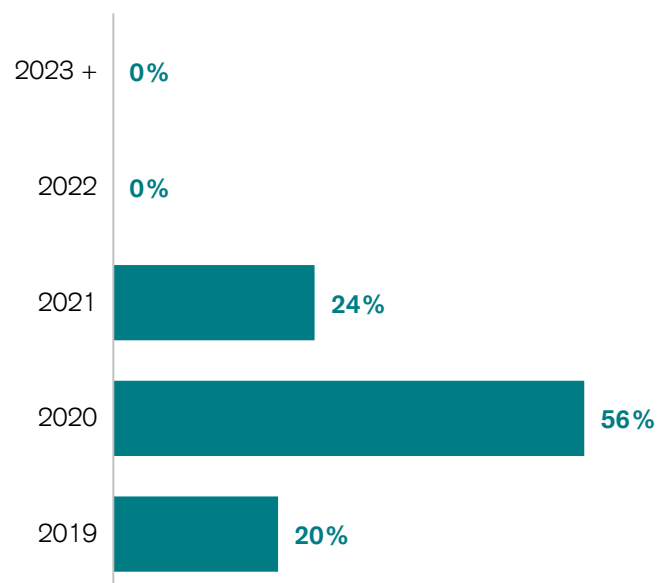
Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



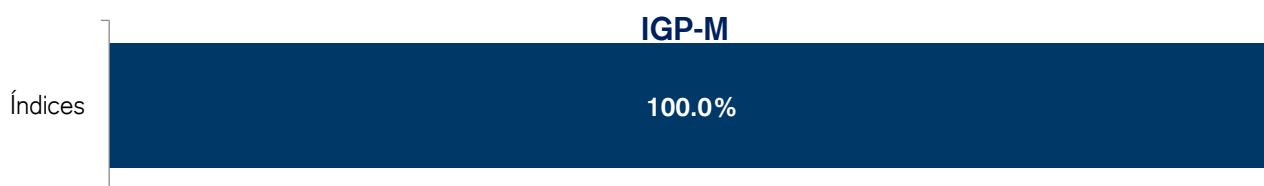
Fontes: CSHG

### Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



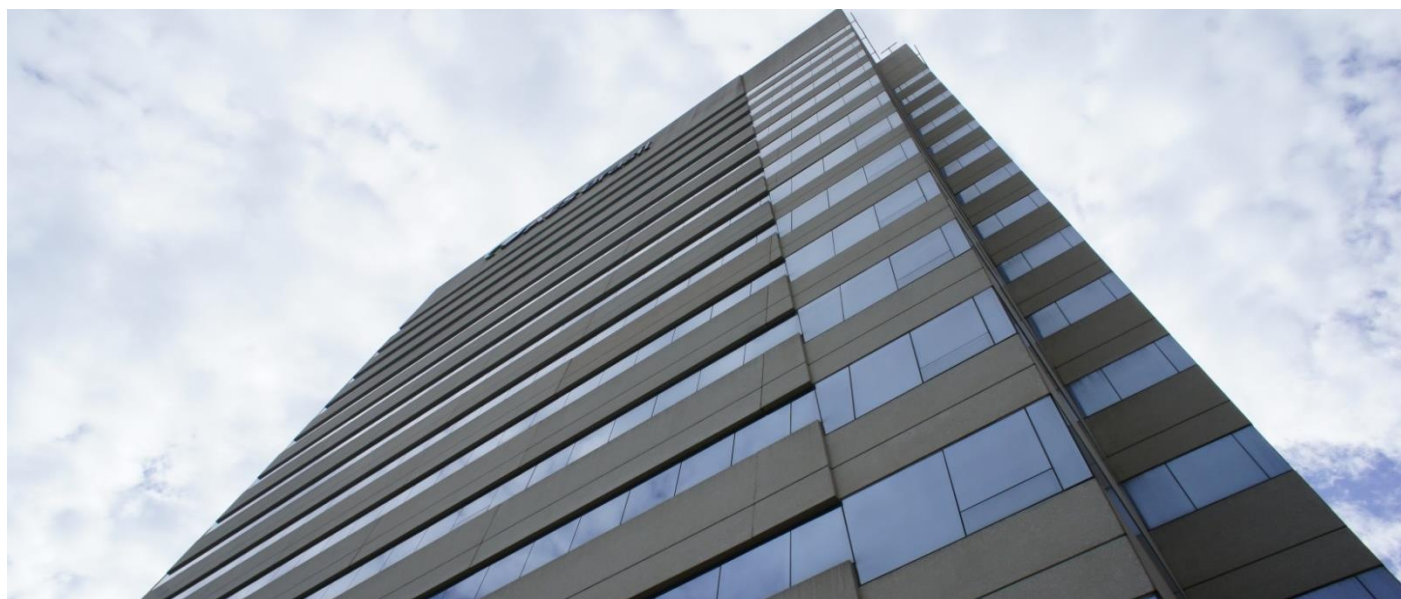
Fontes: CSHG

### Índices de reajuste ( % da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

**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\$ 106.039.822,37

**Quantidade de cotas:** 1.415.000

---

**Início das atividades**

Dezembro de 2012

---

**Público-alvo**

Investidores em geral

---

**Escriturador**

Itaú Corretora de Valores S.A.

---

**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





# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b><i>Dividend Yield</i></b>	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.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	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

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

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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.<sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

## Seção: Liquidez

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

## Seção: Carteira

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

## Seção: Ativos Imobiliários

### Seção: Radiografia da carteira imobiliária

<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

#### Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

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.