



Castello Branco Office Park FII

Julho 2024

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 © 2024 Pátria Investimentos. All rights reserved.

PÁTRIA

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 28,19	R\$ 71,92	R\$ 40 milhões	2.766	R\$ 0,05 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
16.037 m ²	2,13 %	2.489,68	53,40 %	53,40 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 192,3 mil (+R\$ 0,13 por cota), o que levou a um resultado negativo de R\$ 104,9 mil (-R\$ 0,07 por cota). As principais atualizações do mês foram:

- (i) Diferimento do aluguel da Azul: além do diferimento do aluguel caixa junho informado no relatório anterior, também oferecemos a possibilidade de postergar o aluguel caixa julho para que o pagamento ocorra em cinco parcelas equivalentes de R\$ 109.917,60 no decorrer do segundo semestre. A ausência dessa receita gerou um impacto negativo de R\$ 274.794,33 neste mês. Dessa forma, o Fundo vai receber parcelado dentro do segundo semestre os aluguéis de junho e julho de 2024, no valor total de R\$ 549.588,66;
- (ii) Aumento momentâneo das despesas operacionais: devido ao processo de transferência do Fundo para nova gestão e administração ([link](#)), o Fundo arcou com algumas despesas extraordinárias devido ao processo de transferência que geraram um impacto negativo de R\$ 43.718,80 (aproximadamente R\$ 0,03 por cota).

A distribuição anunciada foi de **R\$ 0,05/cota**, que será pago no dia 14 de agosto de 2024.

1.1. Perspectivas futuras

O mercado de Alphaville tem sido bastante desafiador nos últimos anos, principalmente por conta da baixa atratividade da região frente ao mercado de São Paulo, que vem apresentando boas oportunidades por conta da alta vacância produzida na pandemia e redução do tamanho das demandas por conta da aderência das empresas ao novo modelo de trabalho híbrido. Portanto, o trabalho de comercialização da torre segue sem resultados expressivos: apesar de algumas negociações relevantes terem surgido neste período, todas acabaram não se concretizando, visto que as contrapartes acabaram optando por ficar na região de São Paulo.

Levando em conta os desafios apresentados, a gestão não enxerga uma previsibilidade de melhora do cenário atual de vacância do Fundo, visto que, além das dificuldades para comercialização do atual espaço vago, ainda existe a saída da Armac a ser concretizada após o término do aviso prévio, reduzindo significativamente a receita do Fundo. Por conta disso, a gestão decidiu por reduzir o patamar de distribuição para R\$ 0,05 por cota para que este esteja em linha com a realidade de geração de caixa e resultado do Fundo. Em caso de alterações deste cenário, a gestão comunicará mediante relatório gerencial, sendo certo que estamos despendendo os melhores esforços para reverter este cenário.

2. Comercial

Durante o mês de julho não tivemos movimentação na ocupação do fundo.

Continuamos focados em resolver a vacância do prédio, mas a região vem se demonstrando cada vez mais desafiadora. Estamos tendo grande dificuldade em atrair novos ocupantes, principalmente por conta do baixo preço que a região de São Paulo apresenta e pela escassez de transporte público na região de Alphaville. Além disso, o incentivo tributário de ISS reduzido que os ocupantes de Alphaville desfrutam, também entra em cheque na pauta da reforma tributária.

Após a devolução de um andar e notificação de devolução de outro, a Armac tem abordado o tema de devolver o seu último andar e sair por completo do prédio. Estamos tentando reverter a situação, mas o feedback que temos recebido é de a região de Alphaville vem deixando de ser estratégica para a empresa, principalmente por conta da falta de transporte público.

Por fim, a obra para divisão do 14º andar do prédio em conjuntos de 500m² deve terminar até o fim do mês de agosto. Isto posto, nossa expectativa é de que o prédio passe a ter um fluxo maior de empresas considerando o prédio para uma nova locação.

3. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 10 de julho de 2024, disponível nesse [link](#), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial e ao Patria Investimentos, respectivamente.

Recomendamos que os cotistas se familiarizem com os novos canais de comunicações do Fundo e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor para o recebimento das informações do Fundo de forma direta.

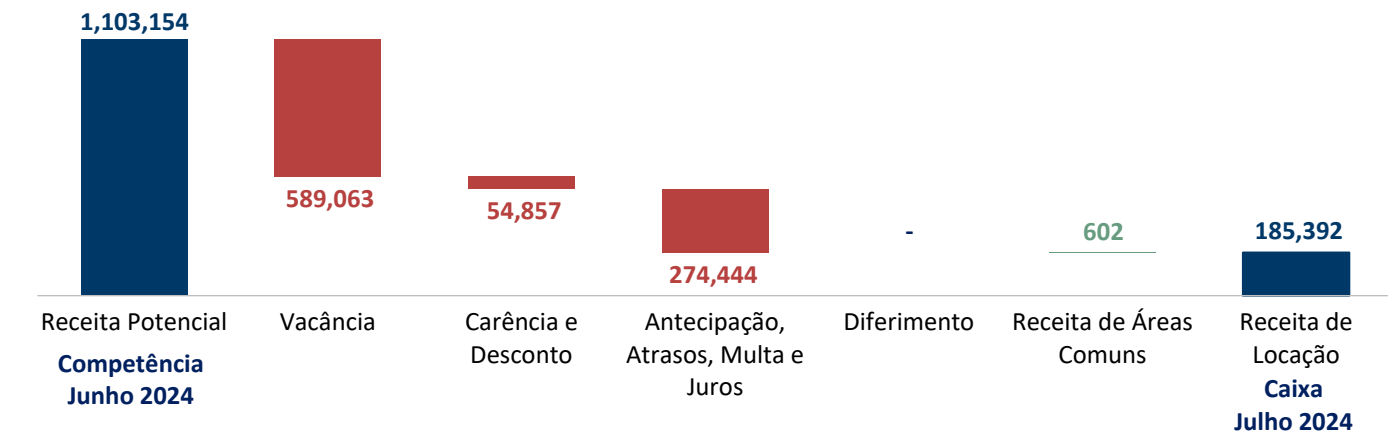
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2024	Junho de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	185,392	184,999	3,422,312	5,697,347
Receita Financeira	6,951	11,252	76,818	134,913
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	192,343	196,251	3,499,130	5,832,260
Despesas Imobiliárias	(178,017)	(403,997)	(1,821,951)	(2,914,515)
Despesas Operacionais	(119,268)	(74,247)	(618,681)	(1,015,463)
Total de Despesas	(297,285)	(478,244)	(2,440,632)	(3,929,978)
Resultado	(104,942)	(281,993)	1,058,497	1,902,282
Rendimento	70,750	268,850	1,188,600	2,037,600
Quantidade de Cotas	1,415,000	1,415,000	-	-

¹Fonte: Pátria.

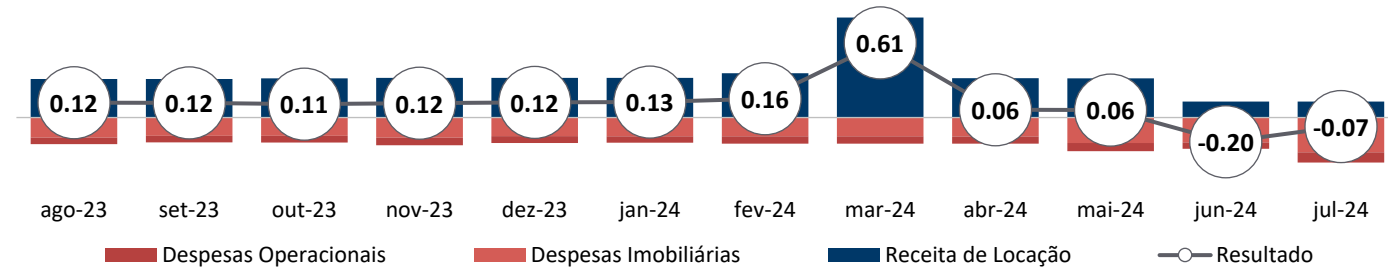
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: Pátria.

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

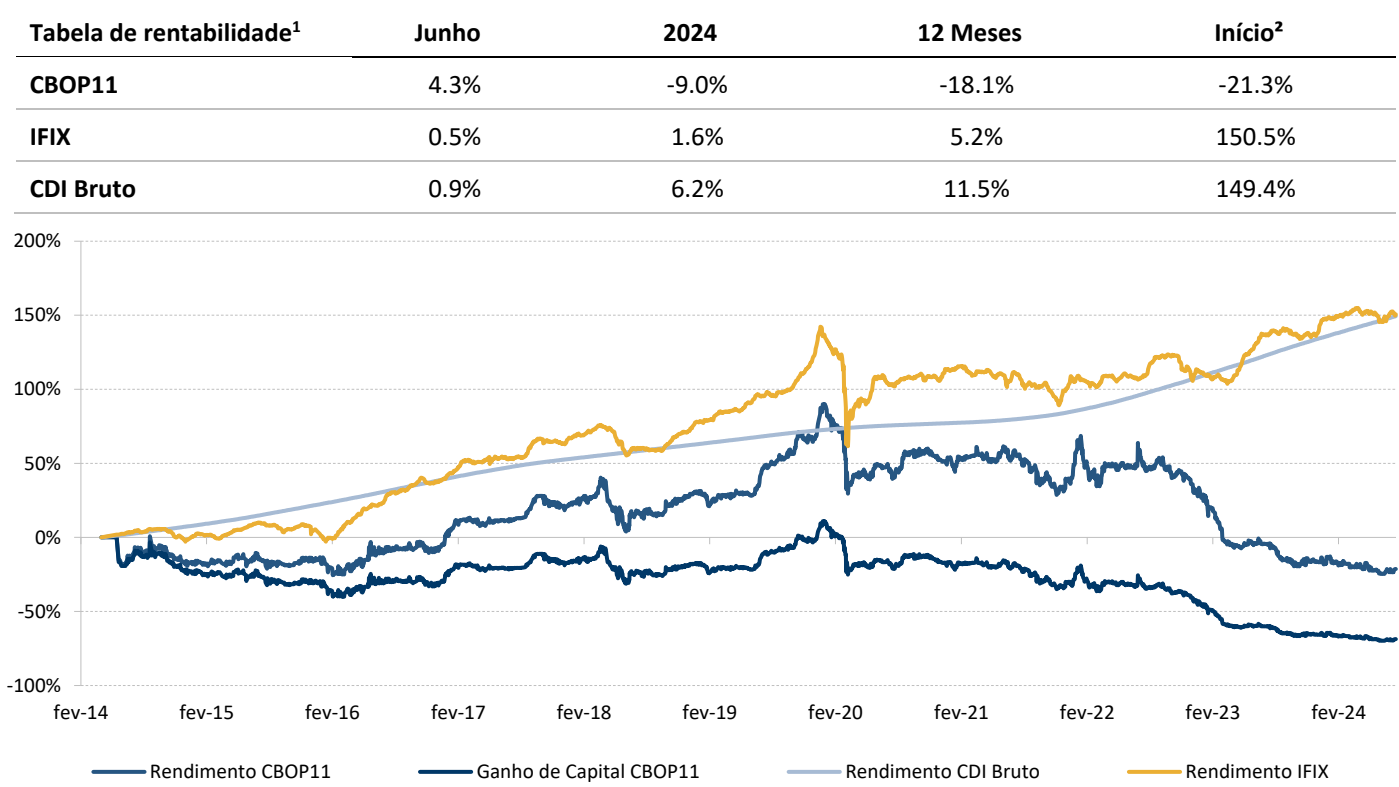
Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24
Rendimento distribuído											
0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,19	0,05
Saldo de resultado acumulado¹											
1,12	1,12	1,11	1,11	1,11	1,12	1,15	1,65	1,59	1,53	1,14	1,02



Fonte: Pátria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Rentabilidade

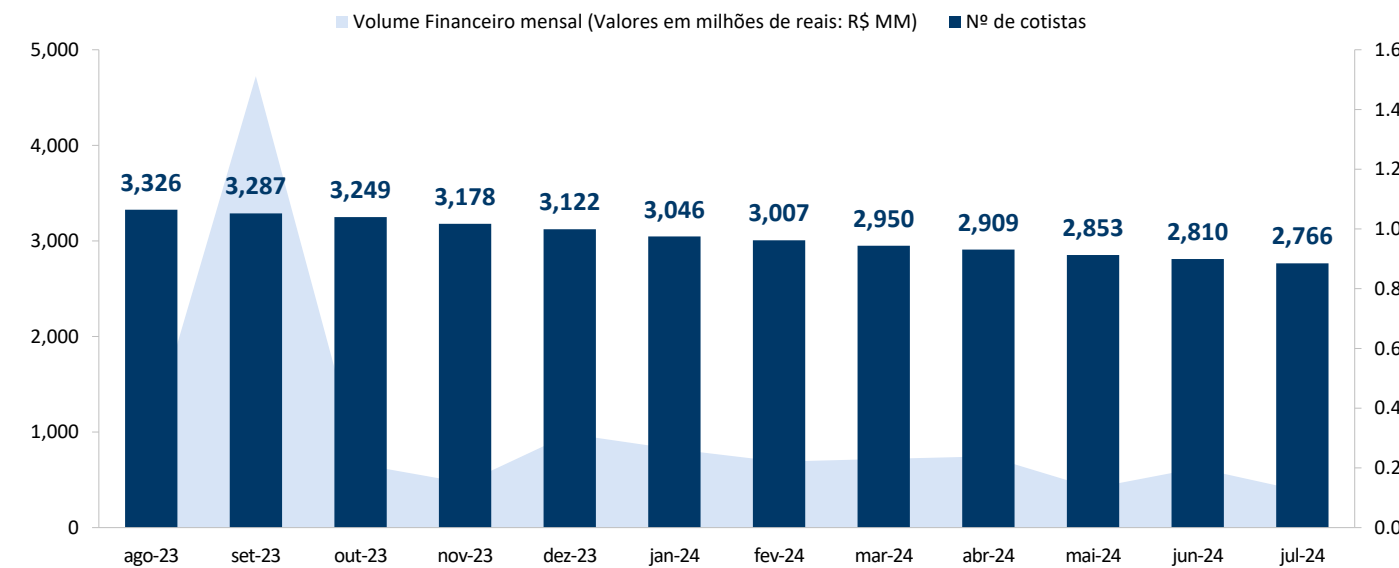


²Início do Fundo: (16/04/2014)

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: 31/07/2024.

Liquidez

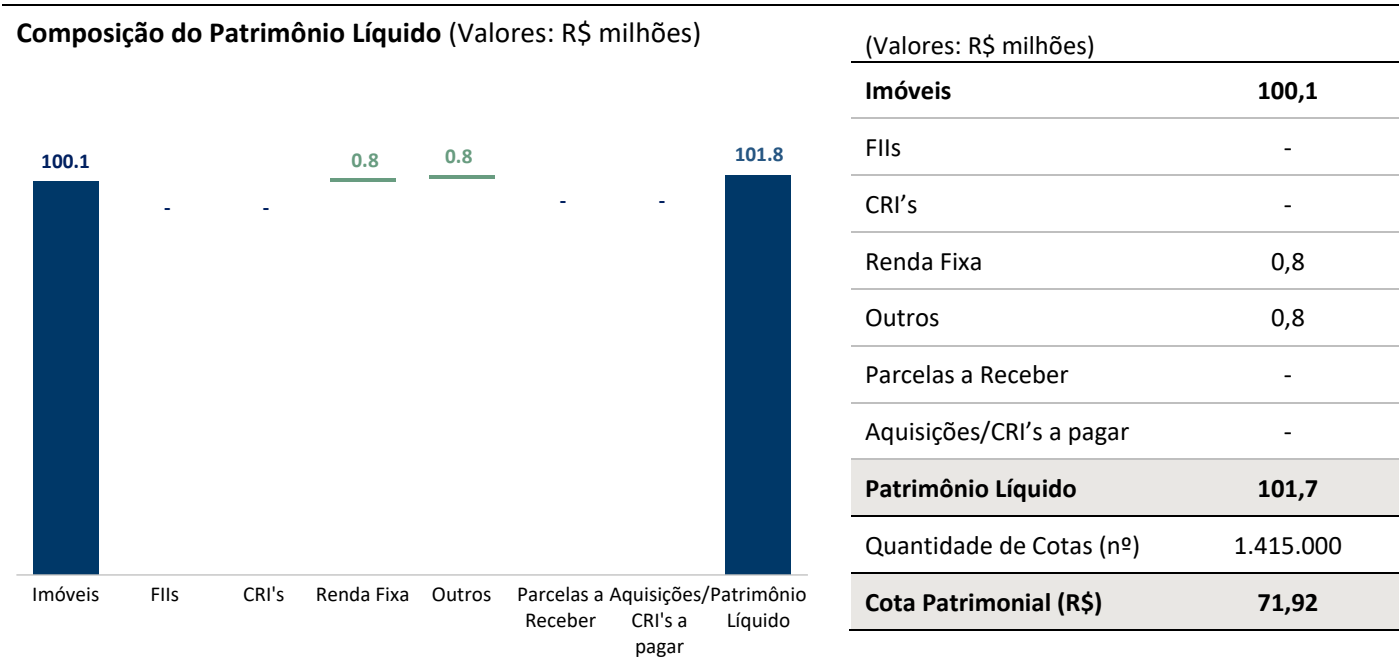
	Junho	2024	12 Meses
Volume Financeiro ¹			
(Valores em milhões de reais: R\$ MM)	0.12	1.41	3.91
Giro ¹	0.31%	3.38%	8.93%
Presença em pregões ¹	100%	100%	100%



Fonte: Economática e Pátria.

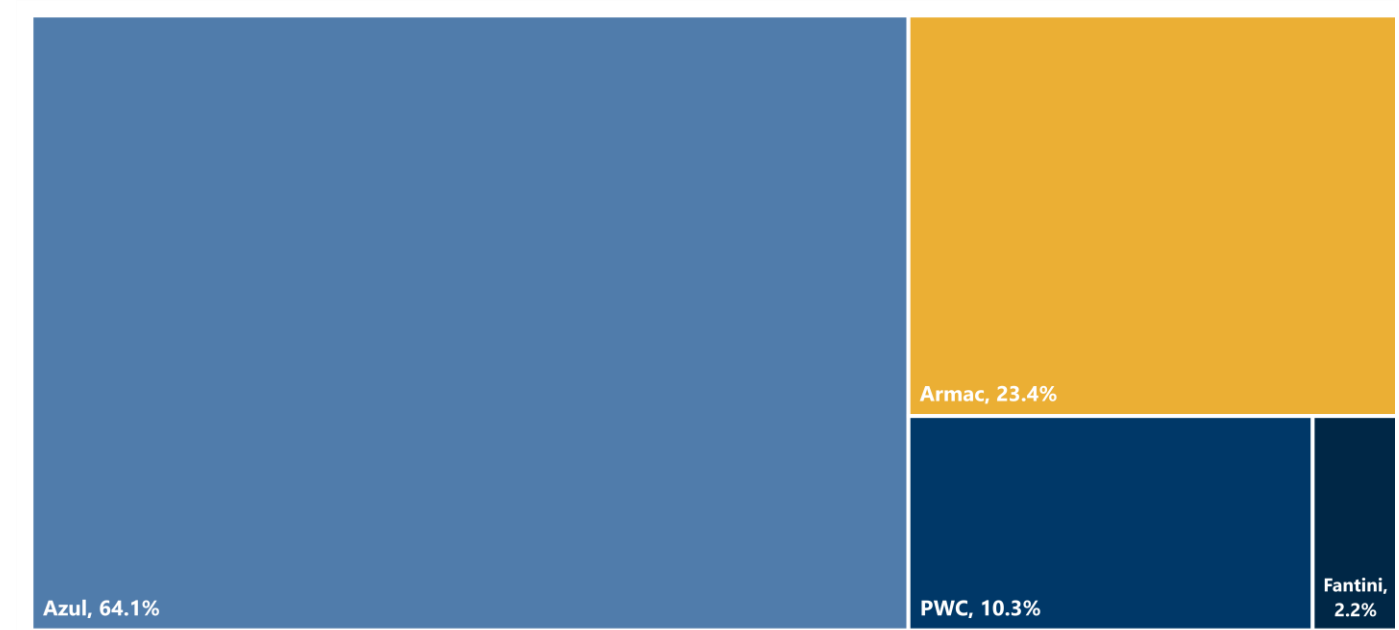
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Carteira



Fonte: Pátria.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fonte: Pátria.

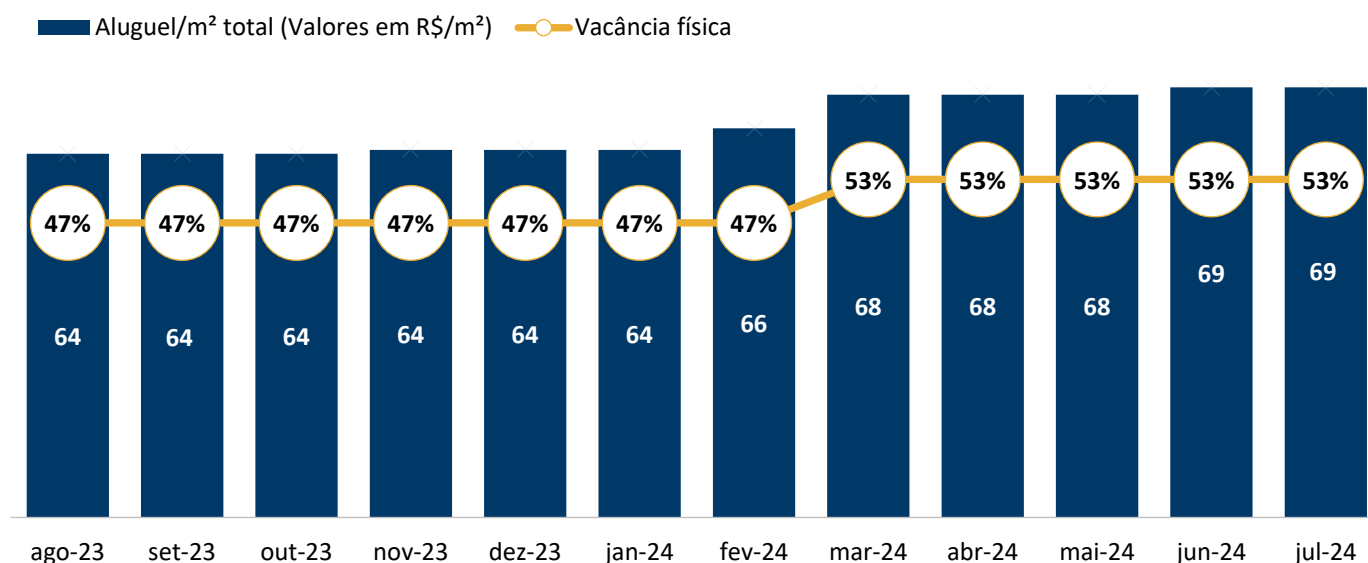
Ativos Imobiliários					
Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
Edifício Jatobá	Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues Barueri – SP	16.037 m²		50%	46,60%
Total	-	16.037 m²		50%	46,60%

Fonte: Pátria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Radiografia da carteira imobiliária

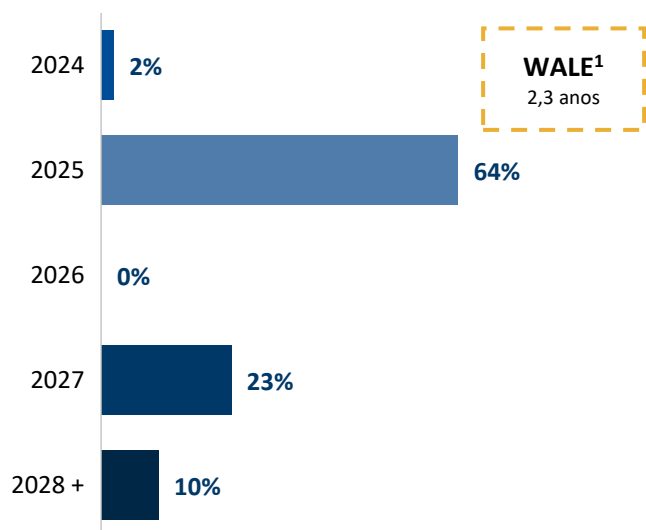
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes Pátria.

Vencimento dos contratos

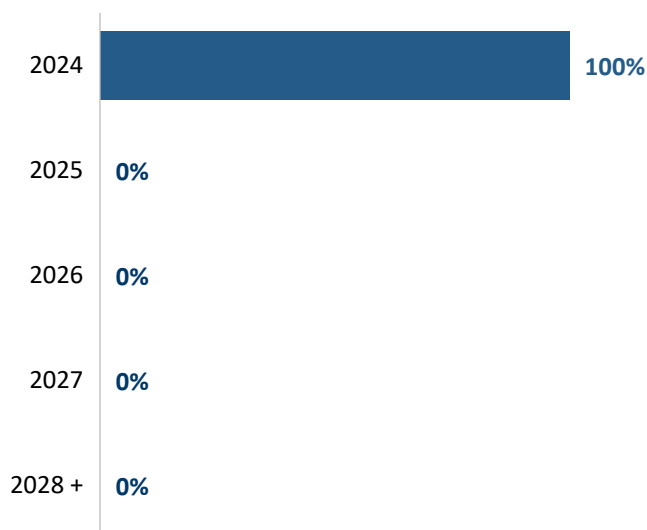
(% da Receita Contratada)



Fonte: Pátria.

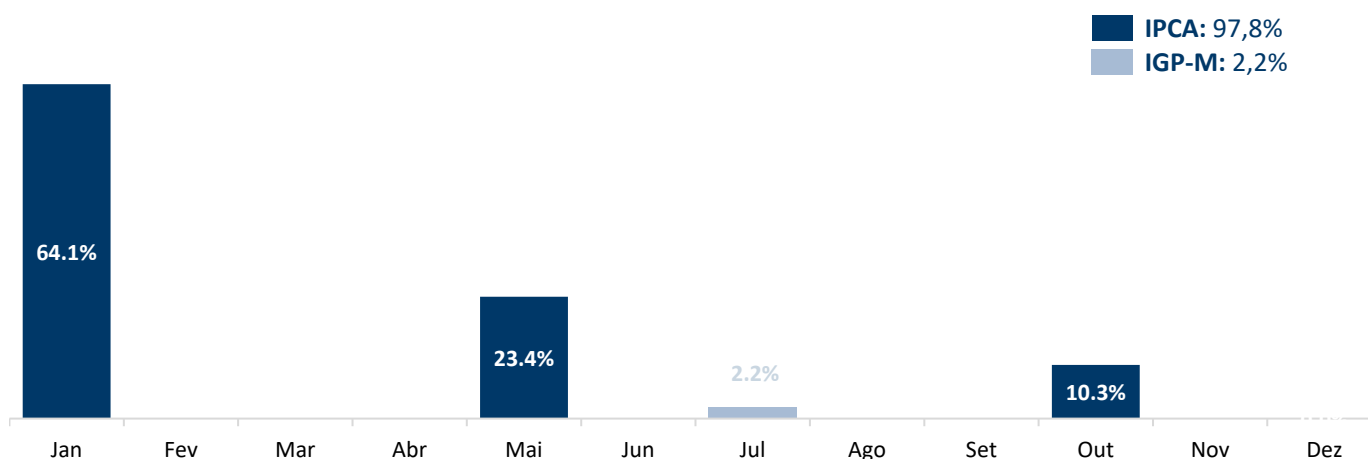
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: Pátria.

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 o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

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\$ 102.883.613,53

ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
104,4	104,4	104,4	104,4	104,4	101,3	101,4	101,4	102,1	101,9	101,5	101,7

Quantidade de cotas: 1.415.000

Início das atividades

Dezembro de 2012

Escriturador

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Definida – 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

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.

PÁTRIA



Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria 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 Pátria 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 Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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 Pátria 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 Pátria. 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.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).