

# PATRIA

**Relatório Gerencial – Novembro 2024**

**Castello Branco Office Park FII**

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Novembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

| <b>Cota Valor de Mercado<sup>1</sup></b> | <b>Cota Patrimonial<sup>1</sup></b> | <b>Valor de Mercado</b>  | <b>Número de Cotistas</b> | <b>Rendimento</b>          |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| R\$ 23,80                                | R\$ 71,76                           | R\$ 34 milhões           | 2.515                     | R\$ 0,05 por cota          |
| <b>ABL<sup>1</sup> Total</b>             | <b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>   | <b>R\$/m<sup>2</sup></b> | <b>Vacância Física</b>    | <b>Vacância Financeira</b> |
| 16.119 m <sup>2</sup>                    | 2,5%                                | 2.000,26                 | 55,8%                     | 55,8%                      |

### 1. Comentário do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 439,2 mil (R\$ 0,31 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 117,1 mil (R\$ 0,08 por cota). O principal evento que impactou o resultado do Fundo foi o pagamento da quarta parcela do acordo firmado com a Azul, que gerou um impacto de R\$ 109.917,73 (+R\$ 0,08 por cota), restando apenas uma parcela a ser recebida. Portanto, este valor deixará de impactar a receita do Fundo a partir de janeiro de 2025.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,05 por cota, que será pago no dia 13 de dezembro de 2024.

### 2. Comercial

Durante o mês de novembro não tivemos alteração na vacância do Fundo.

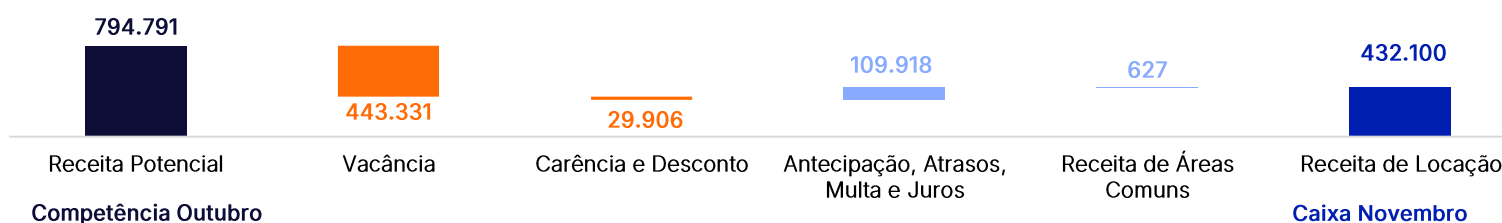
Ao longo do mês iniciamos as tratativas com uma empresa para locação de um andar inteiro do prédio, tratativa esta que evolui rapidamente e já estamos em minuta de contrato. Além disso, temos duas outras empresas analisando a ocupação de meio a um andar inteiro, sendo que ao longo do mês de dezembro devemos ter maiores novidades.

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)                           | Nov-24           | Out-24           | 2024               | 12 Meses           |
|---|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>                   | 432.100          | 465.770          | 5.299.775          | 5.761.378          |
| Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>              | 7.088            | 6.577            | 100.246            | 110.534            |
| Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup> | 0                | 0                | 0                  | 0                  |
| IR sobre Ganhos de Capital                        | 0                | 0                | 0                  | 0                  |
| <b>Total de Receitas</b>                          | <b>439.188</b>   | <b>472.347</b>   | <b>5.400.021</b>   | <b>5.871.912</b>   |
| Despesas Financeiras <sup>1</sup>                 | 0                | 0                | 0                  | 0                  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>                | (249.521)        | (236.254)        | (2.818.090)        | (3.035.350)        |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>                | (72.527)         | (75.551)         | (883.809)          | (962.013)          |
| <b>Total de Despesas</b>                          | <b>(322.048)</b> | <b>(311.804)</b> | <b>(3.701.900)</b> | <b>(3.997.363)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>                      | <b>117.140</b>   | <b>160.543</b>   | <b>1.698.121</b>   | <b>1.874.549</b>   |
| Rendimento Anunciado                              | 70.750           | 70.750           | 1.471.600          | 1.641.400          |
| Quantidade de Cotas                               | 1.415.000        | 1.415.000        | -                  | -                  |

Fonte: Patria.

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

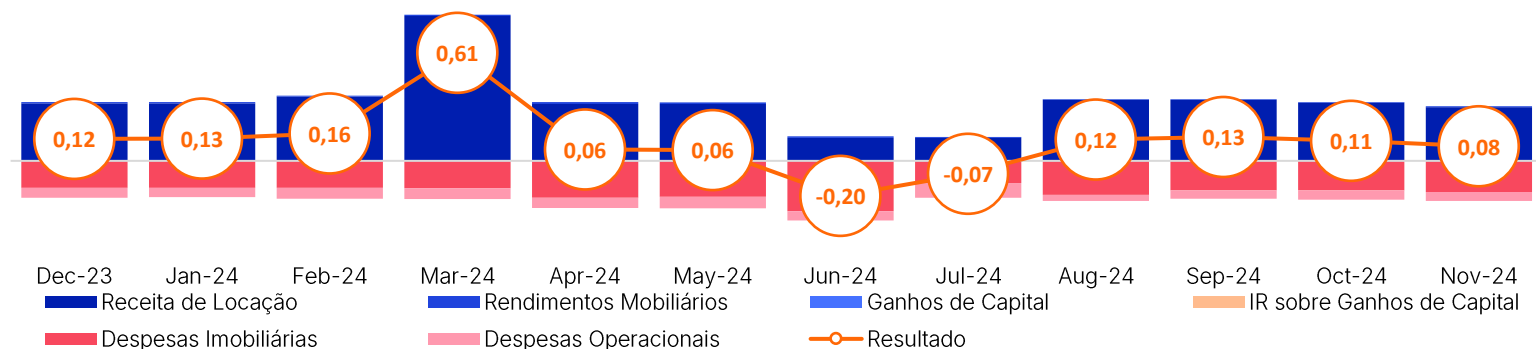


Fonte: Patria.

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

| Dec-23  | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | Apr-24 | May-24 | Jun-24 | Jul-24 | Ago-24 | Set-24 | Out-24 | Nov-24 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimento Distribuído</b>                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,12  | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,19   | 0,05   | 0,05   | 0,05   | 0,05   |
| <b>Saldo de Resultado Acumulado<sup>1</sup></b> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 1,11  | 1,12   | 1,15   | 1,65   | 1,59   | 1,53   | 1,14   | 1,02   | 1,09   | 1,18   | 1,24   | 1,27   |

Fonte: Patria.

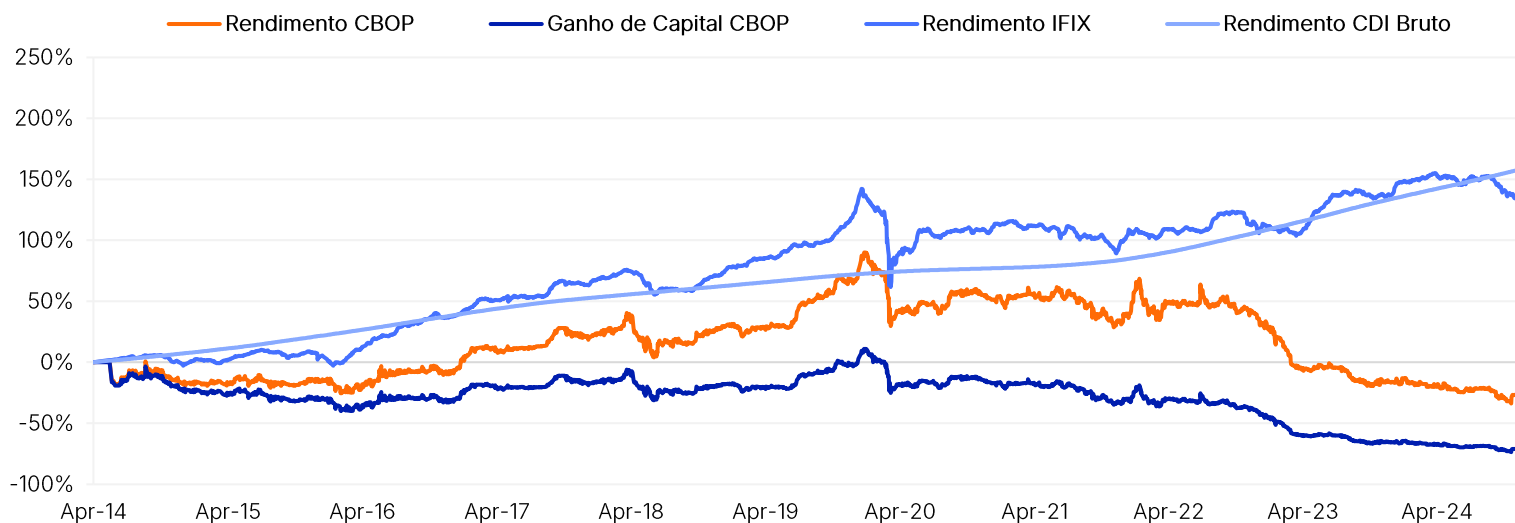


Fonte: Patria.

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 Patria. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

## Rentabilidade

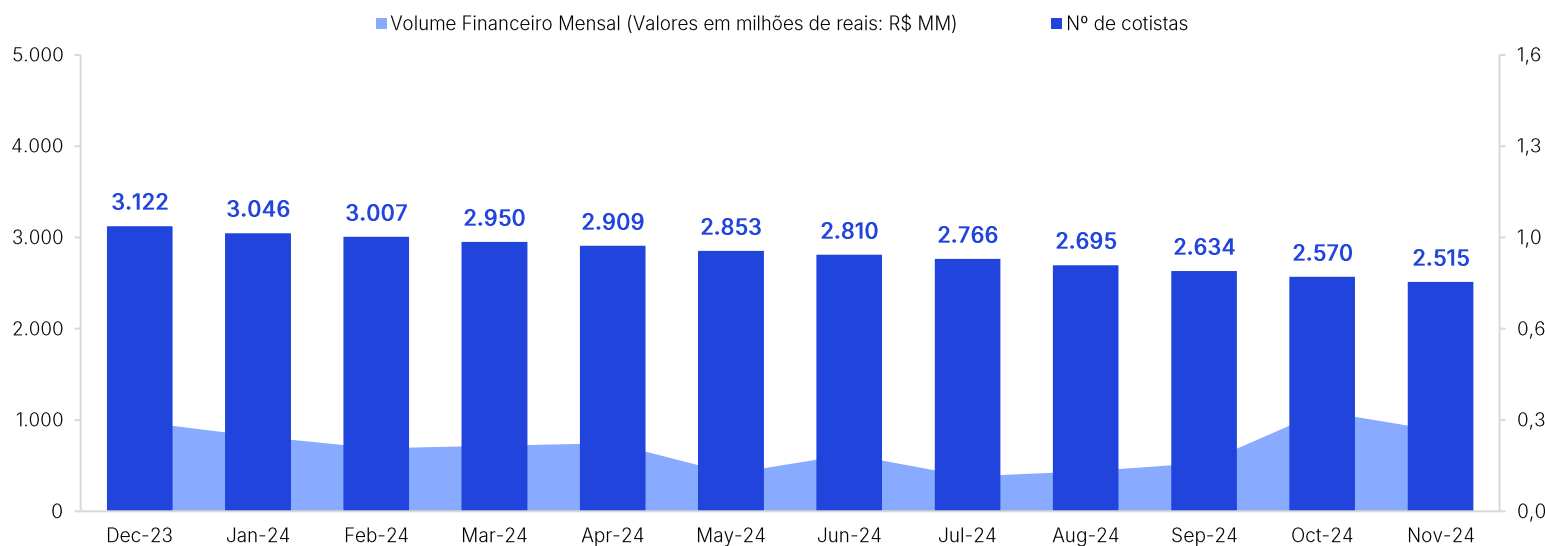
| Tabela de Rentabilidade <sup>1</sup> | Nov-24 | 2024   | 12 meses | Início (16/04/14) |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|-------------------|
| CBOP11                               | -1,7%  | -22,6% | -20,7%   | -33,1%            |
| IFIX <sup>1</sup>                    | -2,1%  | -5,3%  | -1,2%    | 133,6%            |
| CDI Bruto                            | 0,8%   | 9,9%   | 10,8%    | 158,1%            |



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").

## Liquidez

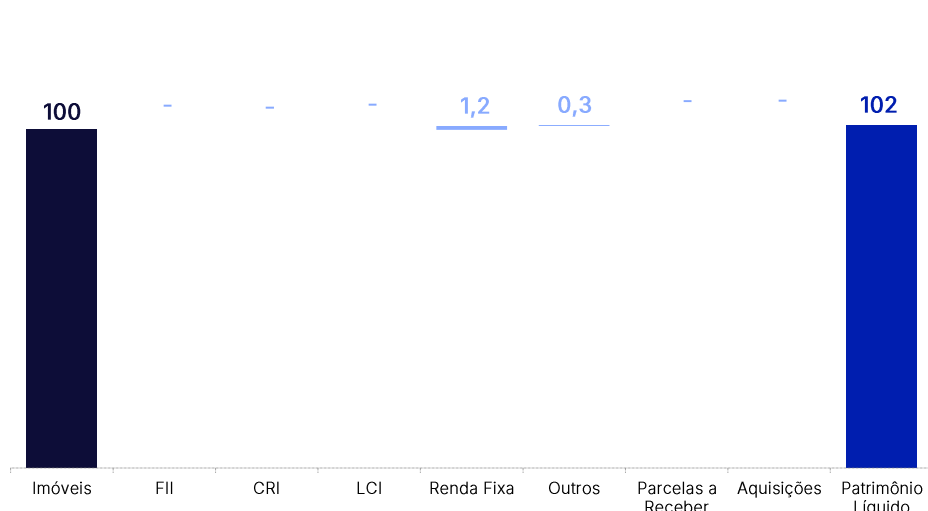
| Tabela de Liquidez  | Nov-24 | 2024   | 12 meses |
|---|--------|--------|----------|
| Volume Financeiro mensal <sup>1</sup> (Valores em R\$ MM) | 0,3    | 2,3    | 2,7      |
| Giro <sup>1</sup>   | 0,8%   | 6,0%   | 6,7%     |
| Presença em pregões <sup>1</sup>                          | 100,0% | 100,0% | 100,0%   |



Fonte: Patria.

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 Patria. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

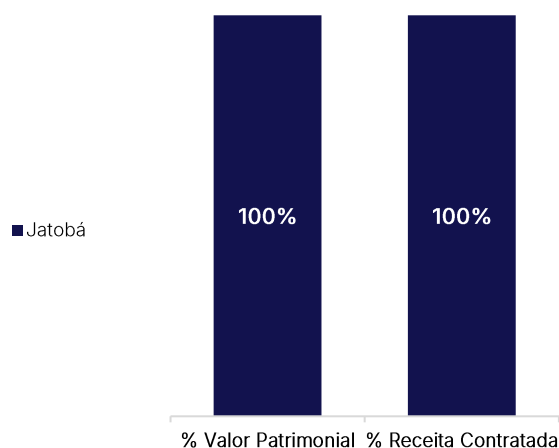
## Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



| Classe                        | (Valores: R\$ milhões) |
|-------------------------------|------------------------|
| Imóveis                       | 100,1                  |
| FII <sup>1</sup>              | 0                      |
| CRI <sup>1</sup>              | 0                      |
| LCI <sup>1</sup>              | 0                      |
| Renda Fixa <sup>1</sup>       | 1,2                    |
| Outros                        | 0,3                    |
| Parcelas a Receber            | 0                      |
| Aquisições                    | 0                      |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>101,5</b>           |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 1.415.000              |
| <b>Cota patrimonial (R\$)</b> | <b>71,76</b>           |

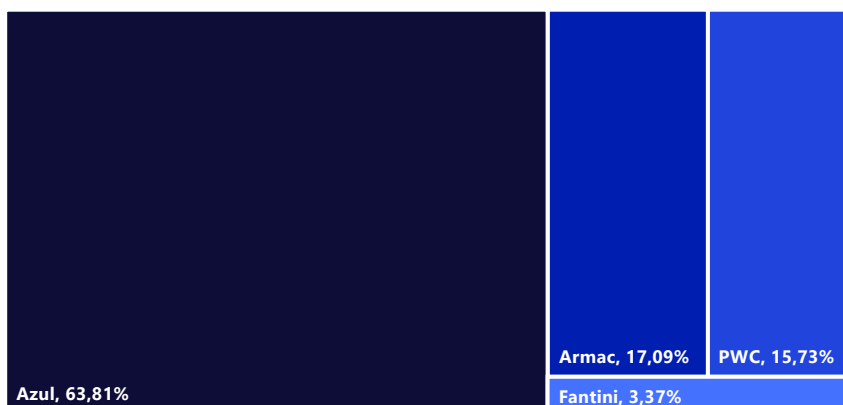
Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



Fonte: Patria.

## Exposição por locatário (% por receita contratada)



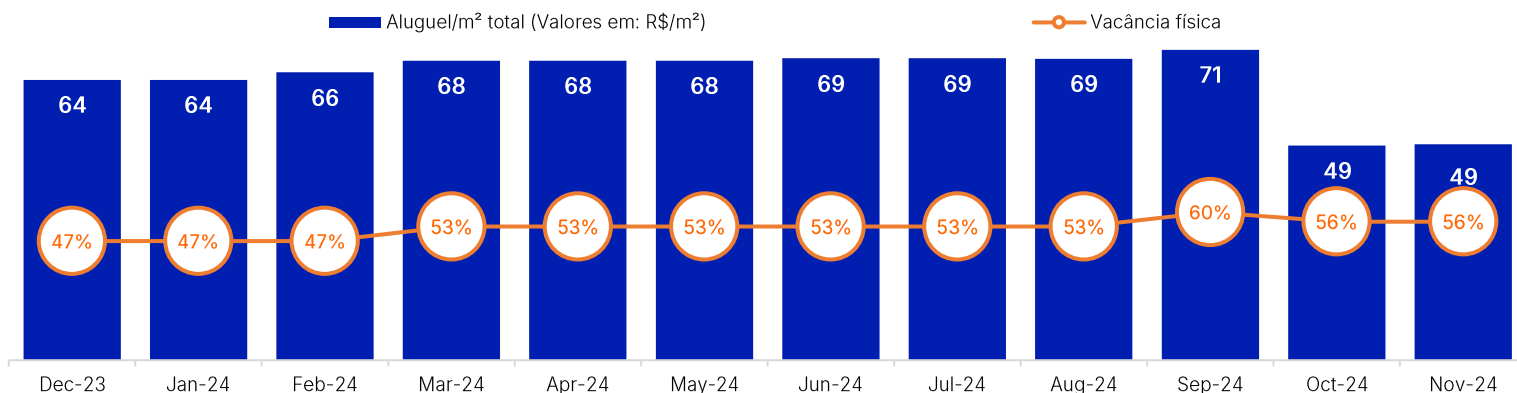
## Localização do Ativo



| Ativo  | UF | Cidade  | ABL (m²) | Participação | Vacância | Classificação | Valor Patrimonial | % PL <sup>1</sup> |
|--------|----|---------|----------|--------------|----------|---------------|-------------------|-------------------|
| Jatobá | SP | Barueri | 16.037   | 50%          | 55,8%    | A             | R\$ 100,1 milhões | 98%               |

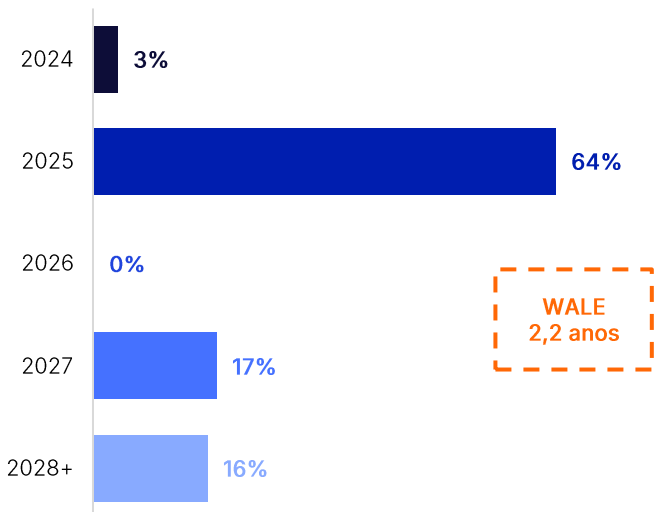
Fonte: Patria.

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



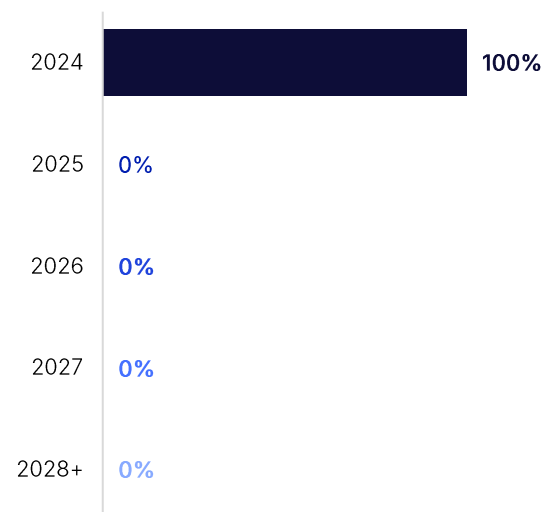
Fonte: Patria.

## Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

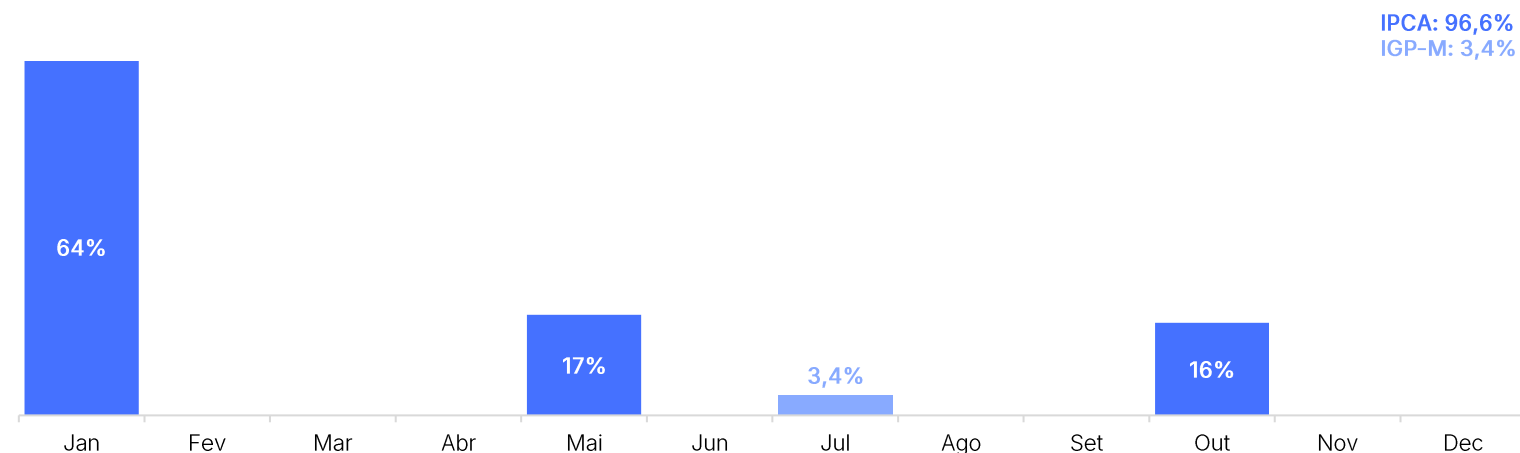


Fonte: Patria.

## Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)



## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)

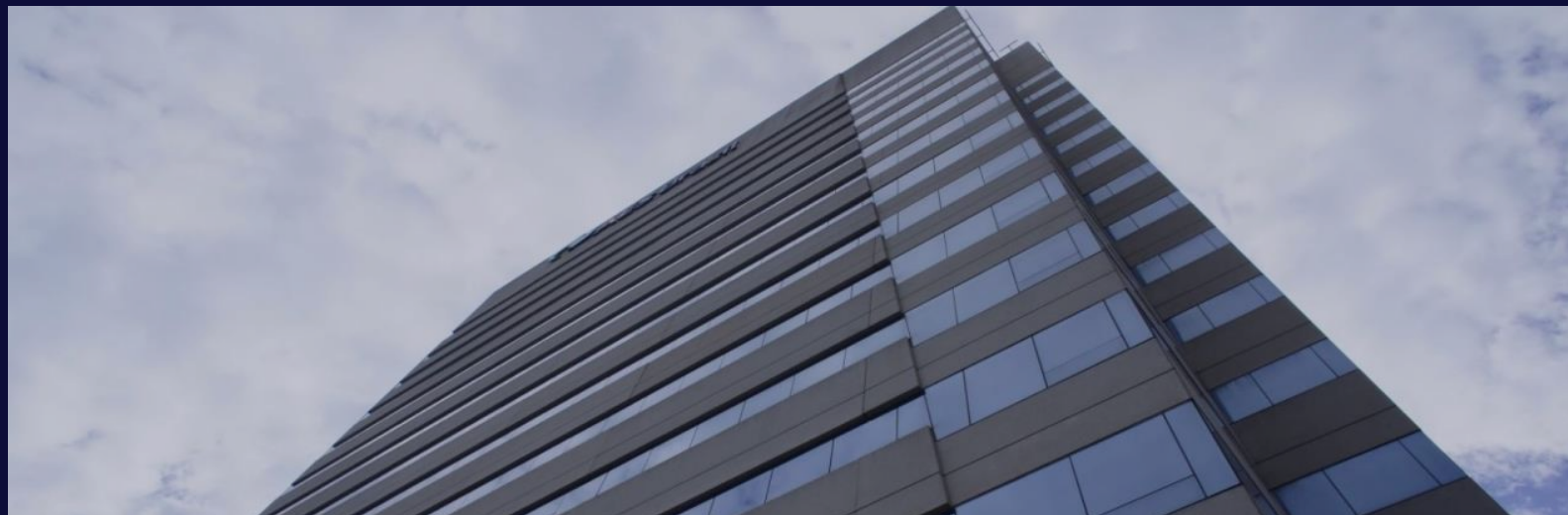


Fonte: Patria.

**Castelo Branco Office Park – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

("Castello Branco Office Park FII", "Fundo", ou "CBOP11")

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

**Objeto do Fundo**

O Castelo 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 Castelo 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 Castelo 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 dos últimos 12 meses:  
R\$ 102.376.295,78

**Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)**

| Dec-23 | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | Apr-24 | May-24 | Jun-24 | Jul-24 | Ago-24 | Set-24 | Out-24 | Nov-24 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 104,4  | 104,4  | 101,3  | 101,4  | 101,4  | 102,1  | 101,9  | 101,5  | 101,7  | 101,5  | 101,6  | 101,5  |

Quantidade de Cotas: 1.415.000

**Início das atividades**

Dezembro de 2012

**Gestor**

Patria Investimentos LTDA.

**Escriturador e Custodiante**

Banco Genial S.A.

**Administradora**

Banco Genial S.A.

**Tipo Anbima – segmento de atuação**

FII Tijolo Renda Gestão Definida – Escritórios

**Público-alvo**

Investidores em geral

**Taxa de administração**

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 do Fundo.

**Ofertas concluídas**

Uma emissão de cotas realizada

**Código de negociação**

CBOP11

**Liquidez média diária (12m)**

R\$ 10.561,43

# 1Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Cota valor de mercado</b> | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.   |
| <b>Cota Patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).   |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.  |
| <b>ABL</b>                   | Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.   |
| <b>Dividend Yield</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>R\$/m<sup>2</sup></b>     | É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.   |
| <b>Vacância Física</b>       | Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> sobre 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: 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>Rendimentos Mobiliários</b>              | Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.  |
| <b>Outras Receitas e Correção Monetária</b> | Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.  |
| <b>Despesas Financeiras</b>                 | Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.  |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>                | Compreende despesas diretamente relacionadas 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>Receita Potencial</b>                    | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.   |
| <b>Vacância</b>                             | 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. |
| <b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>  | É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.  |
| <b>Saldo de Resultado Acumulado</b>         | Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.  |

### Seção: Rentabilidade e Liquidez

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | 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. |
|--------------------------------|--|



# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>IFIX</b>                | Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.       |
| <b>Volume Financeiro</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 negociadas 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: Radiografia da Carteira

|             |   |
|-------------|---|
| <b>WALE</b> | Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada. |
|-------------|---|

### Seção: Composição do Patrimônio Líquido

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>FII</b>        | Fundo Investimento Imobiliário.   |
| <b>CRI</b>        | Certificado de Recebível Imobiliário.   |
| <b>LCI</b>        | Letra de Crédito Imobiliário.   |
| <b>Renda Fixa</b> | Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados. |
| <b>PL</b>         | Abreviação de patrimônio líquido do Fundo.  |

## Atendimento a investidores

[RI.RE@patria.com](mailto: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.