

PATRIA

Relatório Gerencial – Dezembro 2024

Castello Branco Office Park FII

CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Dezembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 22,98	R\$ 67,23	R\$ 33 milhões	2.471	R\$ 0,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física	Vacância Financeira
16.119 m ²	5,2%	1.944,19	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\$ 15,5 mil (R\$ 0,01 por cota). Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo nesse mês foram:

- (i) **Acordo Azul:** o recebimento da quinta e última parcela do acordo firmado com a Azul, que gerou um impacto de R\$ 109.917,73 (+R\$ 0,08 por cota). O acordo, construído para dar andamento a uma tratativa comercial de possível expansão na área ocupada pelo locatário, consistia na postergação do aluguel caixa junho e julho de modo que a sua compensação fosse recebida pelo Fundo no decorrer do segundo semestre, distribuído em cinco parcelas (com início em agosto e término em dezembro). A postergação do recebimento dessa receita, além de colaborar com a conclusão da expansão do locatário, auxiliou na linearização do resultado do Fundo ao longo do ano;
- (ii) **Reembolso de condomínio:** o Fundo recebeu o reembolso das despesas de condomínio referente a área da expansão da Azul no valor de R\$ 68.076,71 (+R\$ 0,05 por cota).
- (iii) **Taxa de comercialização:** como será detalhado na seção comercial desse relatório, em dezembro celebramos a locação de 2 andares do edifício Jatobá. Em contrapartida, o Fundo precisou realizar o pagamento da taxa de comercialização acordada com o intermediador da locação no valor de R\$ 194.294,96 (- R\$ 0,14 por cota). A nova locação irá impactar os indicadores do Fundo a partir do próximo mês.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,10 por cota, que será pago no dia 14 de janeiro de 2025.

Retrospectiva 2024 e Perspectivas para 2025

Um dos primeiros marcos de 2024 foi a evolução no processo de transferência do time de gestão e fundos ao Pátria, iniciados ao final de 2023 e que perduraram até metade do ano de 2024. Apesar do trabalho de convocação de assembleias, aprovações, transferência dos fundos e time terem sido trabalhosos e intensos, sempre buscamos manter nosso foco na gestão do Fundo, e acreditamos ter conseguido aliar ambos os objetivos.

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 bons indicadores de absorção líquida e vacância, indicativo de que o mercado está aquecido – em 2024, a absorção líquida em São Paulo foi de 354.000 m², segundo maior valor nos últimos 15 anos. Portanto, o trabalho de comercialização da torre segue sem resultados expressivos, visto que as tratativas bem-sucedidas ao longo do ano (expansão da área ocupada pela Azul e locação de 2 andares) se limitaram, praticamente, a estabilizar o aumento de vacância devido à saída da Armac.

As oscilações no nível de ocupação do prédio ao longo do ano, tornaram necessárias um reforço no acompanhamento condominial com o objetivo de organizar a prestação de contas e estudar caminhos de manutenção ou redução de custos de despesas condominiais. Tanto para aumentar a atratividade das locações, quanto para redução do custo da vacância que impacta o resultado do Fundo. Além disso, foi realizada a subdivisão do 14º pavimento com o objetivo de apresentar soluções de arquitetura e infraestrutura da laje para os casos de locações de conjuntos menores, buscando aumentar a liquidez do ativo oferecendo um novo perfil de ocupação.

Com isso, o Edifício Jatobá Fundo finalizou o ano com uma vacância física de 55,8%, a qual reduzirá para 41,6% em janeiro – fruto das locações assinadas em dezembro.

Para 2025, considerando o novo cenário de ocupação do prédio, será necessário realizar um ajuste no patamar de distribuição ainda no primeiro semestre, devido à redução dos custos de vacância e posterior recebimento dos novos aluguéis após o fim do período de carências. Por conta disso, a gestão decidiu aumentar o patamar de distribuição para R\$ 0,10 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.

1.1. Reavaliação do Ativo do Fundo

Conforme Fato Relevante publicado no dia 20 de dezembro ([link](#)), o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em um valor 6,15% inferior ao valor contábil dos referidos imóveis com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

A valoração do imóvel é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda do imóvel a uma taxa de capitalização. Este fluxo é trazido à valor presente, reduzido pela taxa de desconto adotada. A projeção das receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação

auferido por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimentos entre outros.

No que tange ao Edifício Jatobá, houve uma depreciação do valor de 5,86 % comparativamente com o valor do ano anterior.

Imóvel	Valor 2023 (R\$)	Valor 2024 (R\$)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23	% do Total
Jatobá	99.800.000	93.950.000	5.829	-5,86%	100,00%
Total Avaliado	99.800.000	93.950.000	5.829	-5,86%	100,00%

Como já abordado na seção anterior, o mercado de Alphaville tem sido bastante desafiador nos últimos anos. Apesar das tentativas de reposicionamento comercial do ativo, como a obra realizada durante o ano para fragmentação do 14º andar em lajes menores – a fim de facilitar as negociações com possíveis locatários – a região continua se demonstrando cada vez mais desafiadora. Após diversas tratativas comerciais que ocorreram ao longo de 2024, conseguimos realizar a locação de 2 andares em condições comerciais aderentes a região, com um período considerável de carência e aluguel próximo a R\$ 40/m². Esses eventos, aliados a vacância ainda elevada resultaram na redução do seu valor;

Na linha "Total Avaliado", a variação de 5,86% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias realizadas durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 6,15% informado no Fato Relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos imóveis.

2. Comercial

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

Ao longo do mês tivemos a assinatura de dois contratos de locação dos andares que foram devolvidos pela Armac. As locações foram feitas com condições comerciais de aluguel e carência em linha ao praticado na região e devem impactar a vacância do Fundo a partir do próximo relatório gerencial.

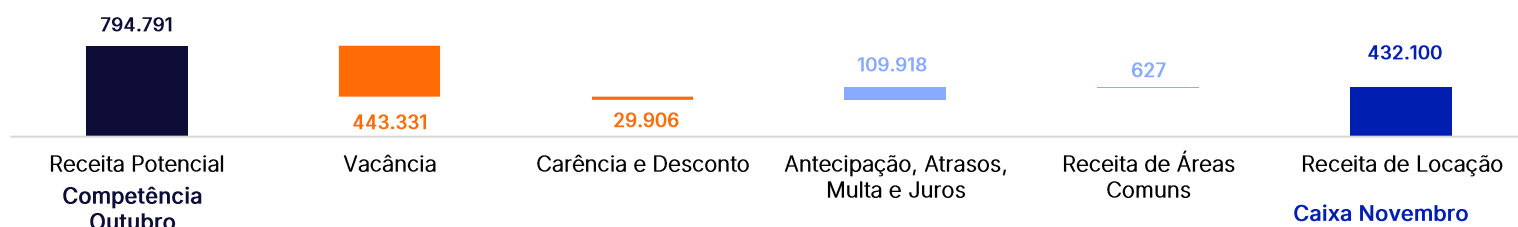
A nossa estratégia para o próximo ano é de manter a agressividade de condições comerciais e buscar uma capilaridade maior frente aos principais corretores da região, ponto de extrema importância considerando que no último ano as demandas surgiram de empresas que já estavam na região e estas têm o costume de buscar corretores locais para assessorá-los no processo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dez-24	Nov-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	432.100	432.100	5.731.874	5.731.874
Rendimentos Mobiliários ¹	8.806	7.088	109.052	109.052
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	0	0	0	0
IR sobre Ganhos de Capital	0	0	0	0
Total de Receitas	440.906	439.188	5.840.926	5.840.926
Despesas Financeiras ¹	0	0	0	0
Despesas Imobiliárias ¹	(178.080)	(249.521)	(2.996.170)	(2.996.170)
Despesas Operacionais ¹	(278.309)	(72.527)	(1.162.118)	(1.162.118)
Total de Despesas	(456.389)	(322.048)	(4.158.289)	(4.158.289)
Resultado¹	(15.483)	117.140	1.682.638	1.682.638
Rendimento Anunciado	141.500	70.750	1.613.100	1.613.100
Quantidade de Cotas	1.415.000	1.415.000	-	-

Fonte: Patria.

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

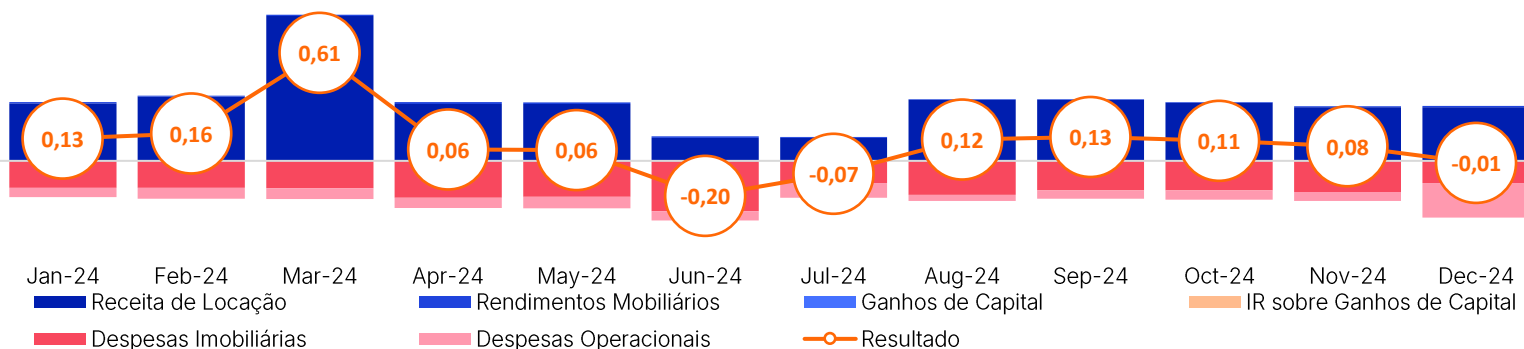


Fonte: Patria.

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

	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
Rendimento Distribuído	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,19	0,05	0,05	0,05	0,05	0,10
Saldo de Resultado Acumulado¹	1,12	1,15	1,65	1,59	1,53	1,14	1,02	1,09	1,18	1,24	1,27	1,16

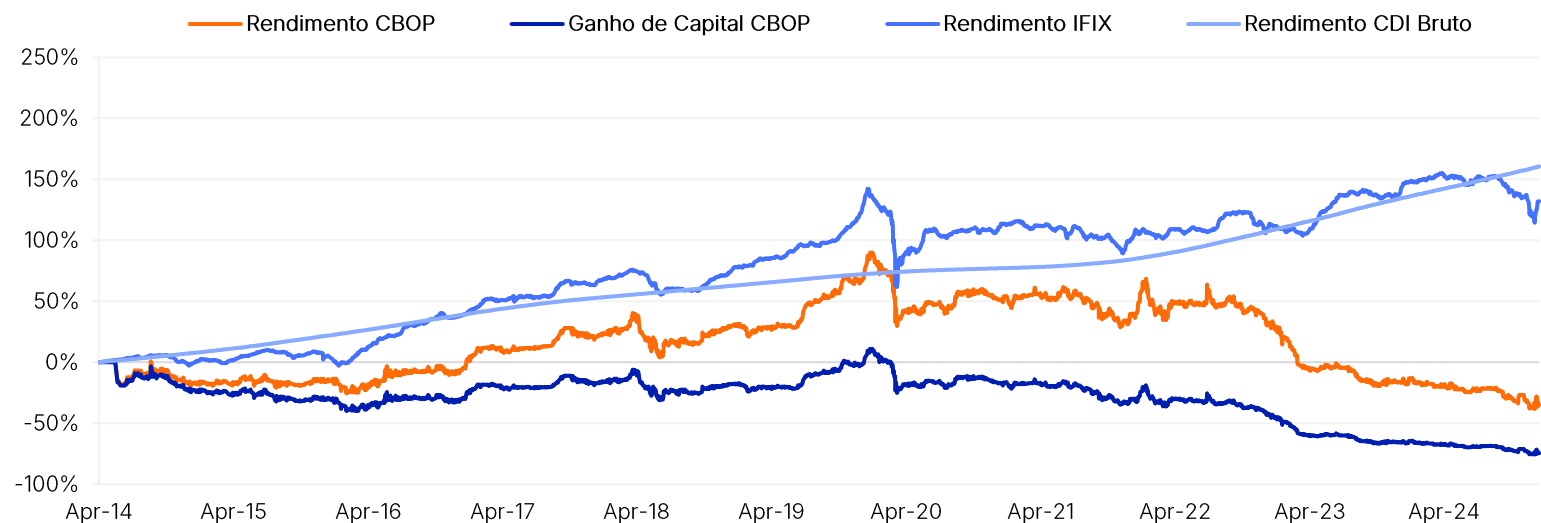
Fonte: Patria.



Fonte: Patria.

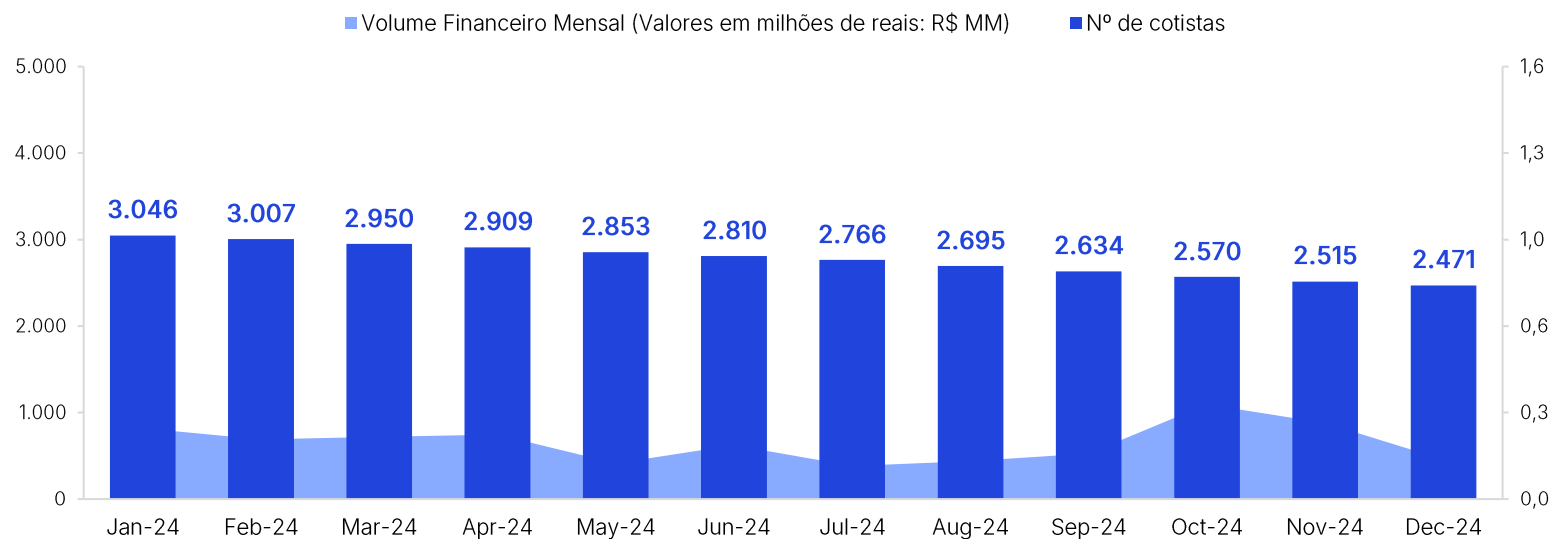
Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade ¹	Dez-24	2024	12 meses	Início (16/04/14)
CBOP11	-3,2%	-25,1%	-25,1%	-35,3%
IFIX ¹	-0,7%	-5,9%	-5,9%	132,0%
CDI Bruto	0,9%	10,9%	10,9%	160,5%



Liquidez

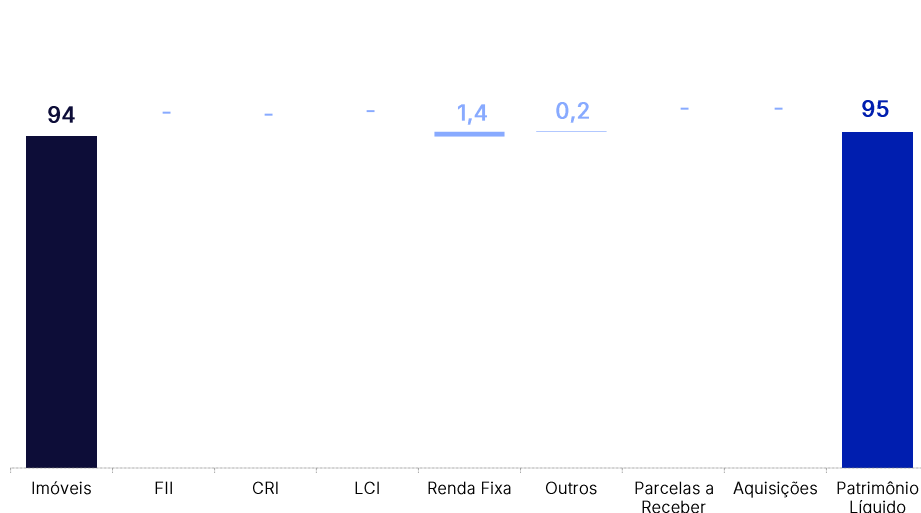
Tabela de Liquidez	Dez-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	0,1	2,5	2,5
Giro ¹	0,5%	6,4%	6,4%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

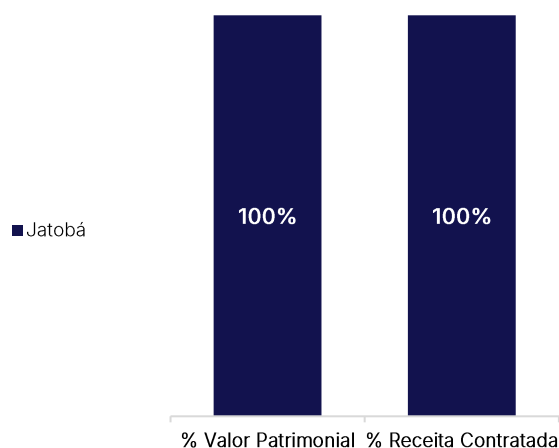
Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



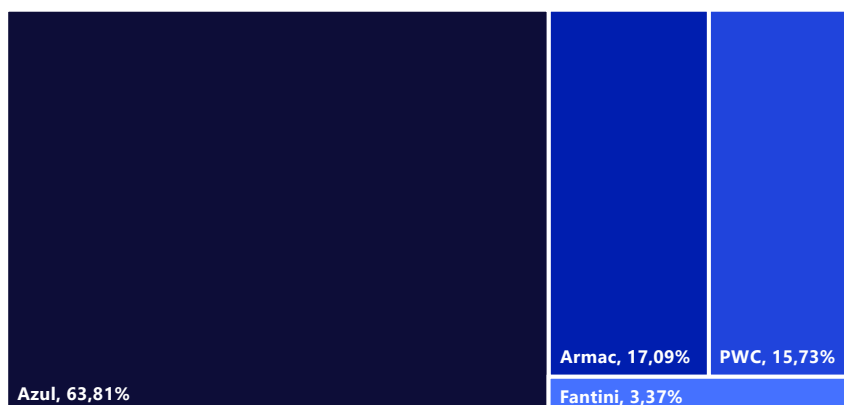
Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	94
FII ¹	0
CRI ¹	0
LCI ¹	0
Renda Fixa ¹	1,4
Outros	(0,2)
Parcelas a Receber	0
Aquisições	0
Patrimônio Líquido	95,1
Quantidade de Cotas (nº)	1.415.000
Cota patrimonial (R\$)	67,23

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

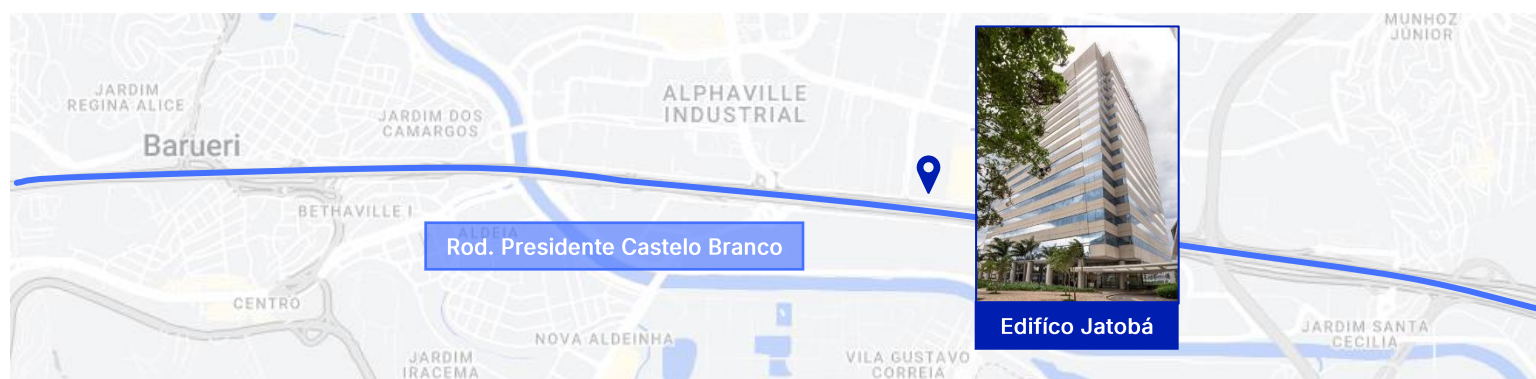


Exposição por locatário (% por receita contratada)



Fonte: Patria.

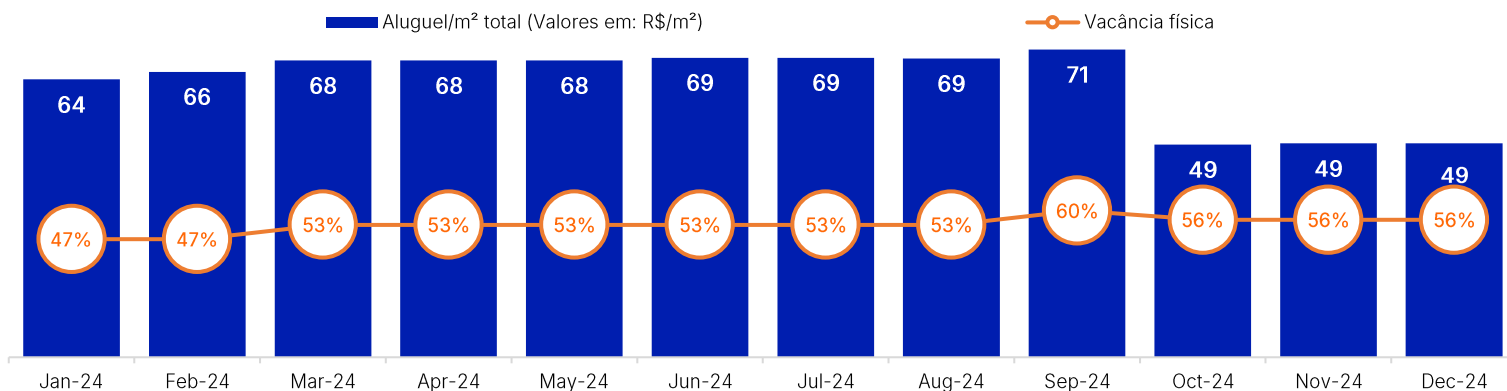
Localização do Ativo



Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor Patrimonial	% PL ¹
Jatobá	SP	Barueri	16.037	50,0%	55,8%	A	R\$ 94,0 milhões	98%

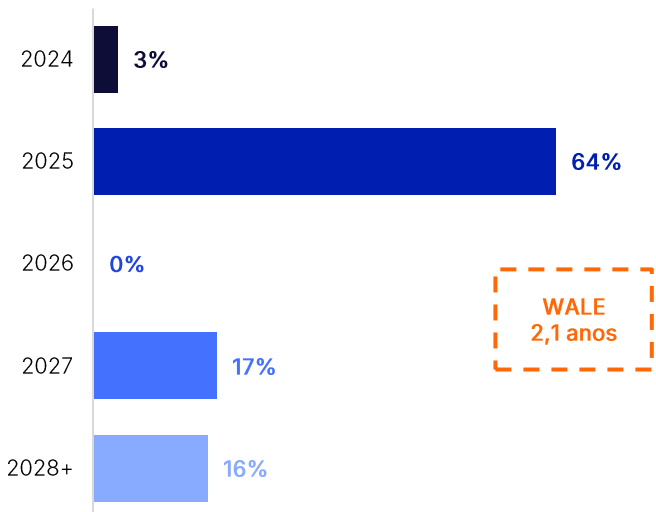
Fonte: Patria.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



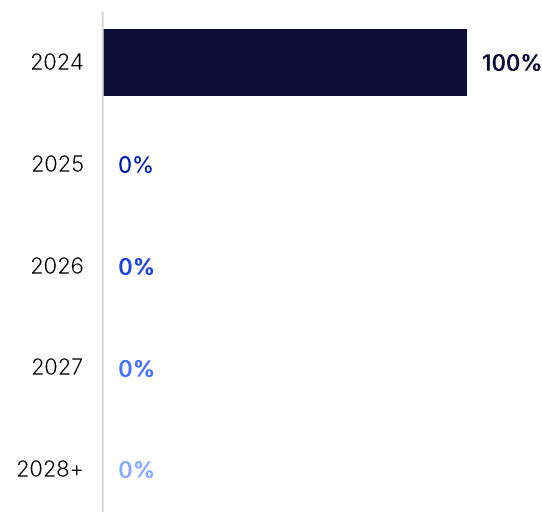
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

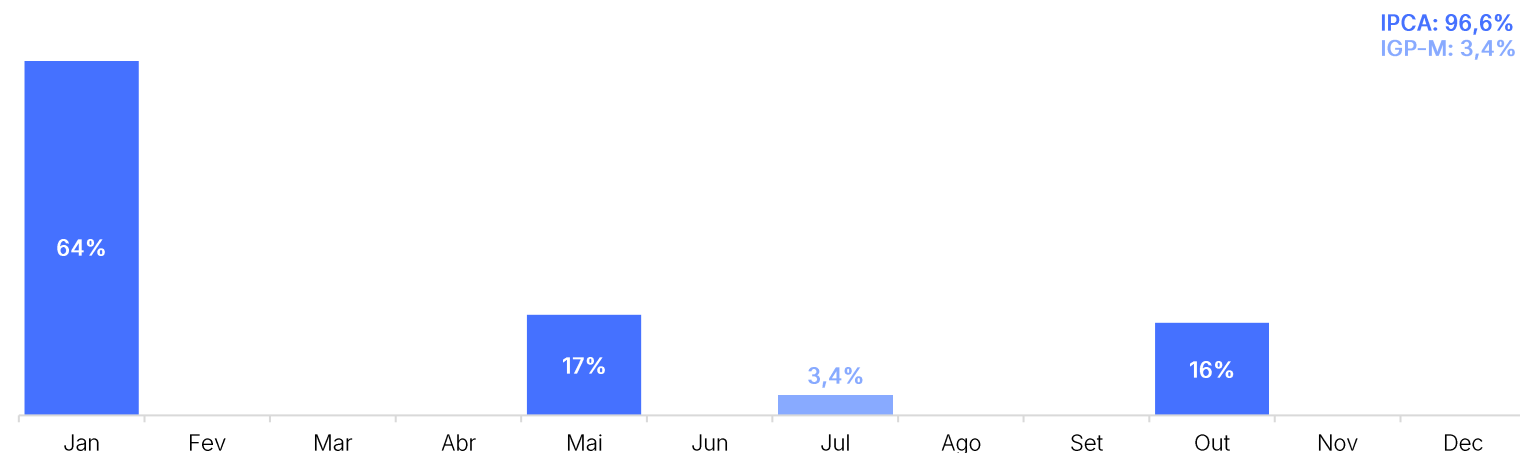


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)



Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)

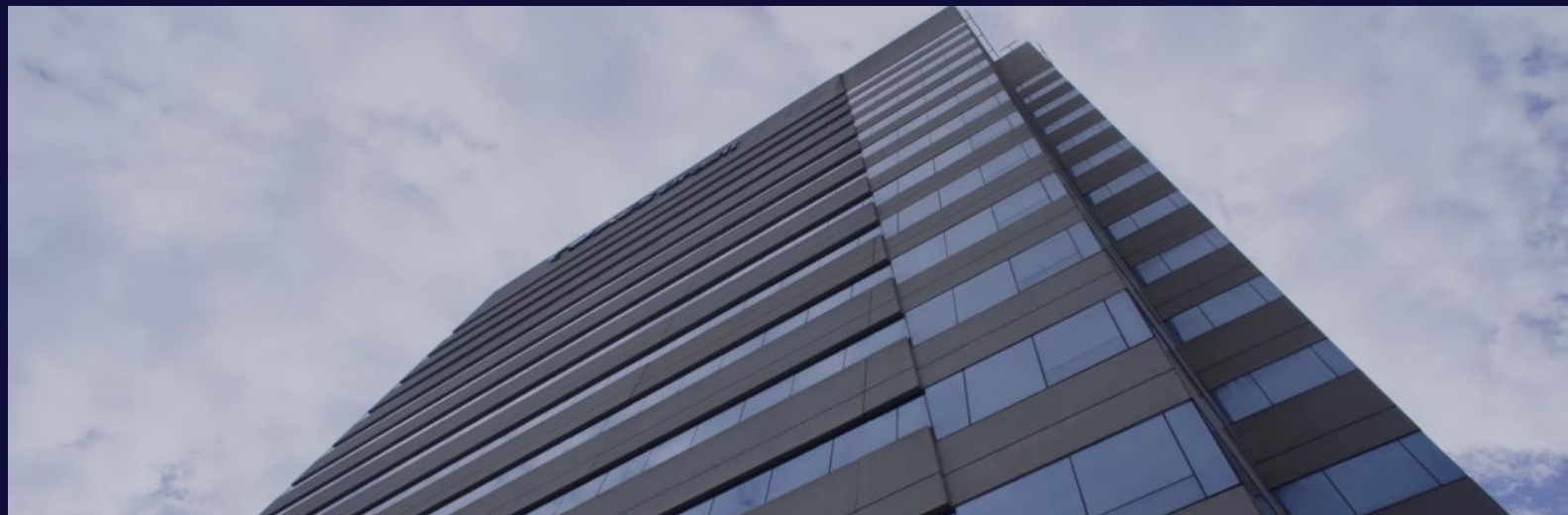


Fonte: Patria.

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\$ 101.593.786,14

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
104,4	101,3	101,4	101,4	102,1	101,9	101,5	101,7	101,5	101,6	101,5	95,1

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\$ 9.867,13

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
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 de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para 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 os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² sobre 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: 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.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Outras Receitas e Correção Monetária	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.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas 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.
Receita Potencial	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.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

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.
--------------------------------	--

¹Glossário

Termos e definições

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

WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
-------------	---

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

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.