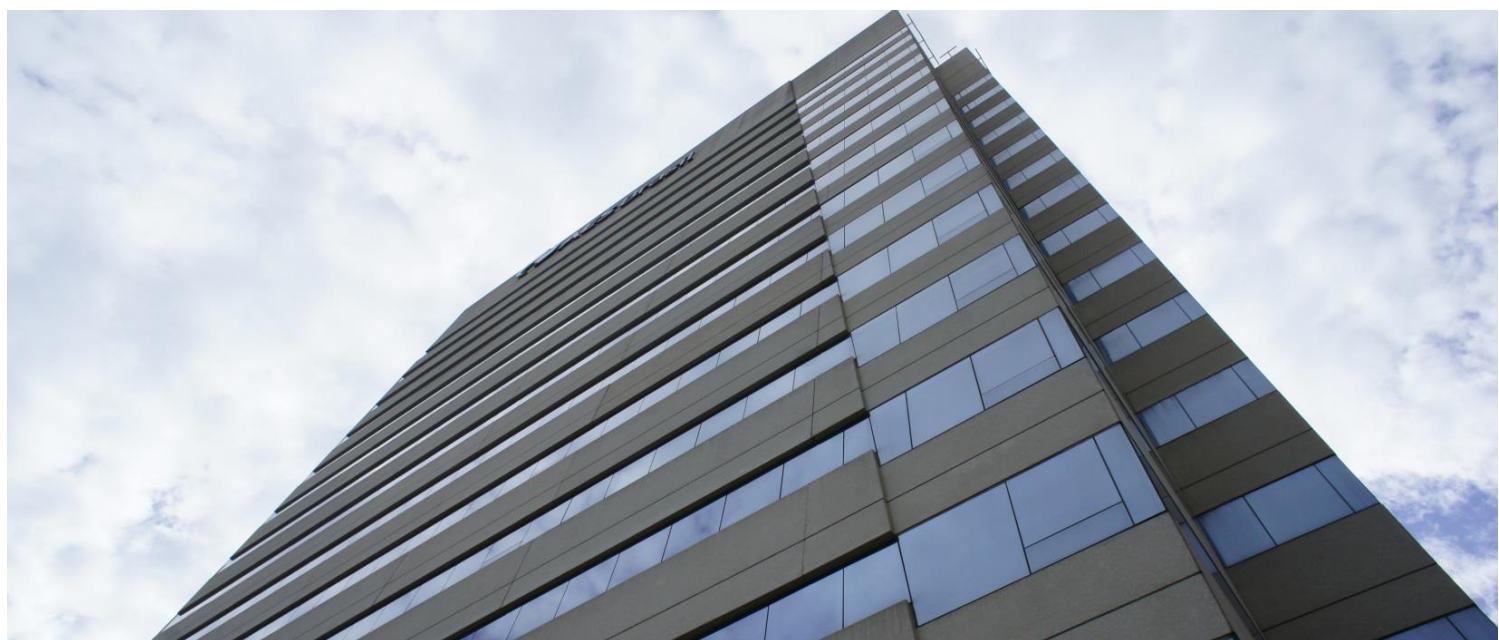


# Castello Branco Office Park FII

## Março 2020



<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\$ 70,95	R\$ 85,67	R\$ 100 milhões	3.946	R\$ 0,40 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>	6,77 %	-21,44 %	10,37 %	10,76 %

### Comentários do time de gestão

Durante o mês de março, foi possível verificar uma grande volatilidade no mercado acionário e na indústria de fundos imobiliários. O aumento no número de casos do novo Coronavírus (Covid-19) e a expectativa quanto ao seu impacto econômico têm gerado um forte sentimento de aversão ao risco, incertezas e instabilidade nos preços dos ativos no mercado secundário. Com isso, divulgamos um Fato Relevante ("FR") no dia 27 de março sobre as principais diretrizes de gestão para esse momento ([link](#)).

Em função deste cenário – e apenas durante este período – organizamos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos, **(2)** Carteira e Mercado e **(3)** Resumo de Informações.

Ressaltamos ainda, que a convocação para a Assembleia Geral Ordinária foi realizada em 13 de março de 2020 e será realizada em 13 de abril de 2020 (convocação disponível neste [link](#)). Incentivamos que os cotistas participem de forma não presencial, com voto por procuração ou eletrônico, os quais podem ser obtidos pelo e-mail [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br).

## 1. Resultados e Rendimentos

O fundo encerrou o mês de Março/2020 com 10,37% de vacância física e 10,76% de vacância financeira. O resultado distribuível foi de R\$ 0,49 por cota, impactado negativamente pelo pagamento de despesas condominiais referentes aos meses de dezembro/2019 e janeiro/2020 que não haviam sido repassadas pela administradora do condomínio ao fundo até então. Também durante o mês de março, o fundo foi notificado por uma locatária, responsável por 25,2% da receita contratada do fundo, sobre a impossibilidade de pagamento do aluguel nos próximos 04 meses.

Como comentado no FR, a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do fundo, incluindo todos potenciais impactos na carteira e visando uma distribuição próxima a 100% dos resultados auferidos no semestre. Acreditamos que, na maior parte do tempo, devemos manter a distribuição de rendimentos próxima ao limite mínimo obrigatório (95%), no entanto, nos momentos de maior pressão de caixa, acreditamos que devemos aumentar a distribuição para 100%, e preservando as reservas de lucros acumulados apenas para eventos não previstos. A intenção desta alteração é demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de resultado.

Nesta lógica, no mês de março, reduzimos a distribuição para R\$ 0,40 por cota, projetando a queda de receita citada no início desta seção e que serão pagos até a data de 15 de abril de 2020.

## 2. Carteira e Mercado

A Torre Jatobá está posicionada como um dos principais ativos do mercado de Alphaville em função de sua localização e qualidade técnica, o que lhe conferiu uma taxa de ocupação historicamente melhor que o mercado, que há anos mantém uma vacância superior a 20%, adicionando um desafio maior na gestão dos locatários e valores de locação. A torre é ocupada por 3 grandes empresas há alguns anos – Enel, Azul Linhas Aéreas e Odontoprev – que confere, por um lado, uma segurança maior na capacidade financeira de honrar os compromissos, além de qualidade na ocupação e crescimento potencial, porém traz consigo uma gestão de custos e conhecimento de mercado profissionais, mantendo-os sempre atentos aos valores do mercado e potenciais renegociações.

O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela crise. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de aluguéis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

Ao final de março, o Fundo não possuía aluguéis diferidos ou acordos de diferimento firmados, apenas a notificação de incapacidade de pagamento no momento por um dos locatários em que estamos discutindo um acordo, sendo que a partir do mês de abril divulgaremos detalhes sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

## 3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação
Enel	Energia	59,63%
Azul Linhas Aéreas	Transporte Aéreo	25,16%
Odontoprev	Previdência e Seguros	15,21%

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2020	Fevereiro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	874.639	967.195	2.727.056	10.574.862
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	3.347	2.717	9.318	39.675
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>877.986</b>	<b>969.911</b>	<b>2.736.374</b>	<b>10.614.537</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(74.142)	-	(74.142)	(349.420)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(112.314)	(102.910)	(309.862)	(1.178.350)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(186.456)</b>	<b>(102.910)</b>	<b>(384.004)</b>	<b>(1.527.770)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>691.530</b>	<b>867.002</b>	<b>2.352.370</b>	<b>9.086.767</b>
Rendimento anunciado	566.000	693.350	1.952.700	8.433.400

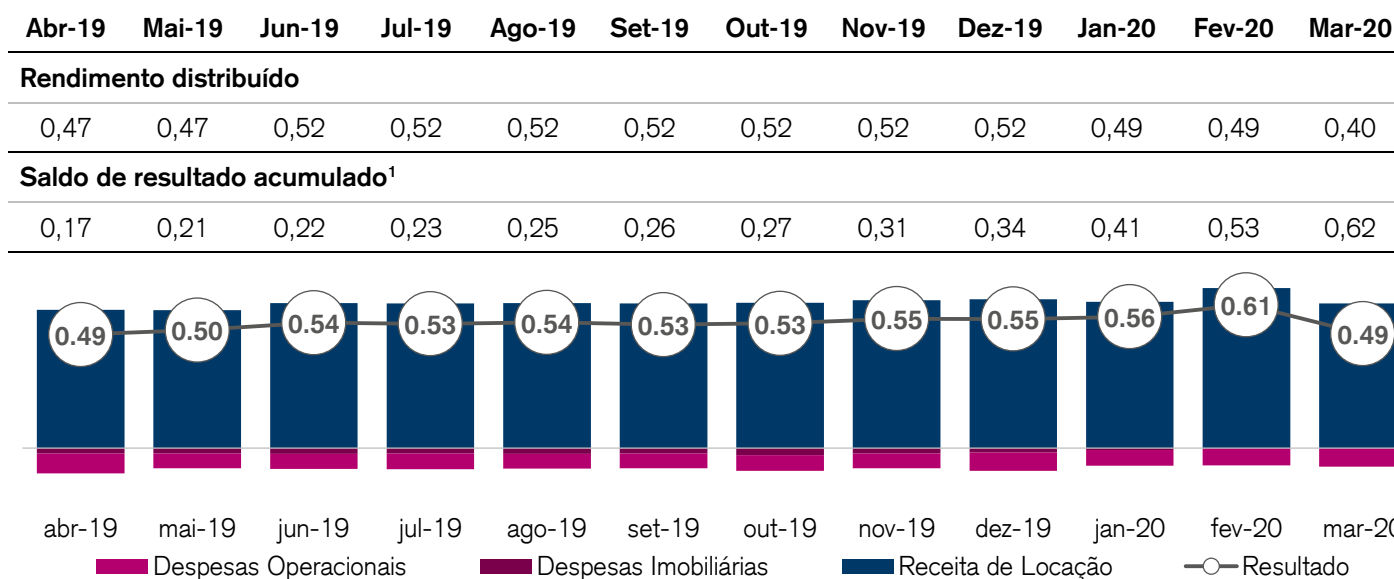
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

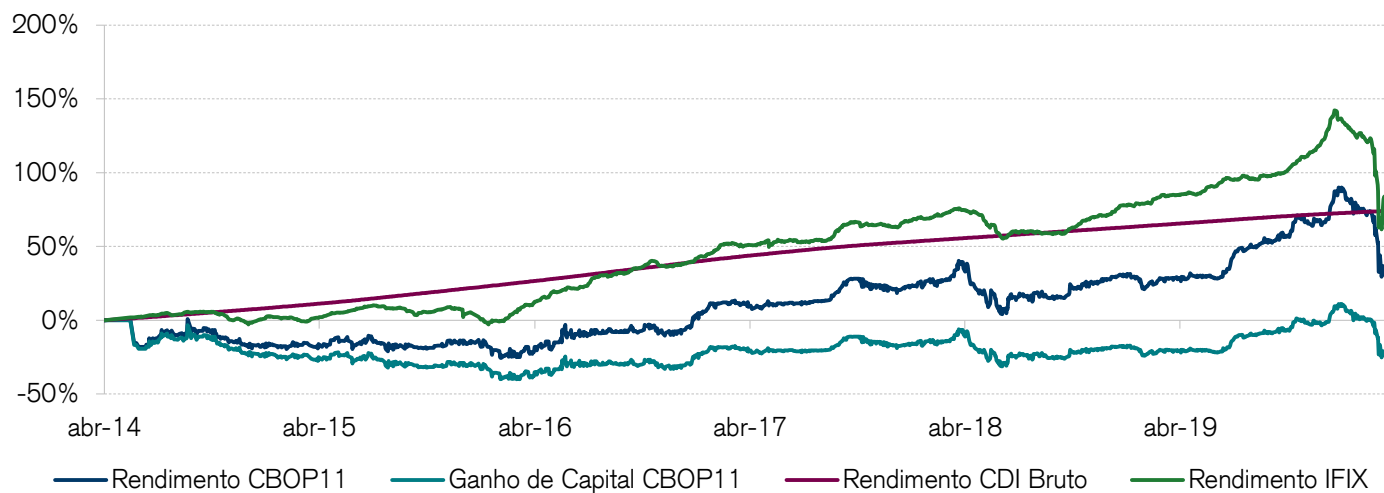


Fontes: CSHG.

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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

## Rentabilidade

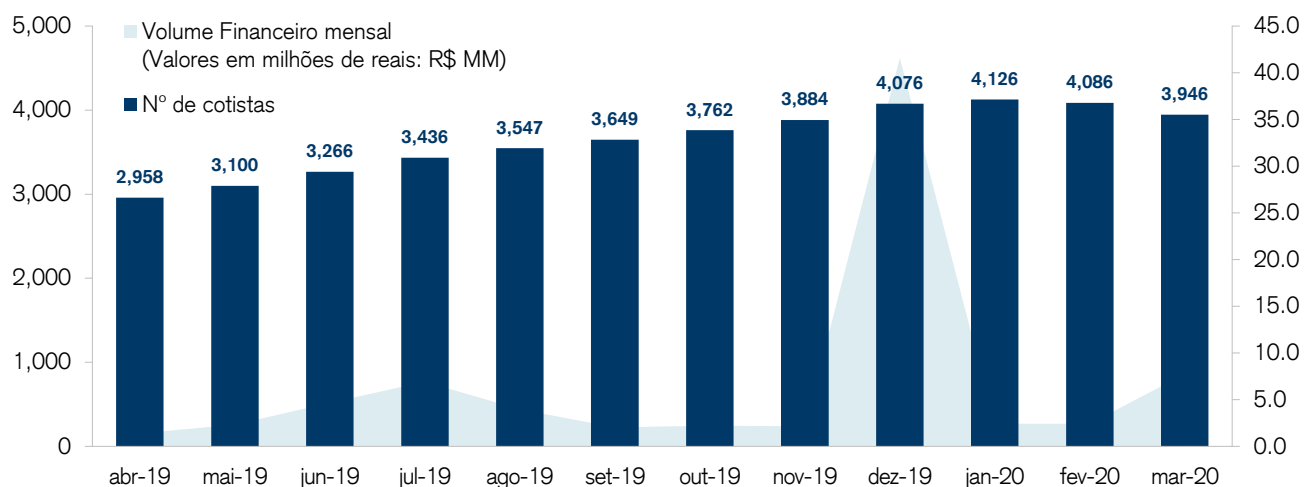
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11 <sup>1</sup>	-21,4%	-24,1%	6,3%	36,4%
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	85,6%
CDI Bruto	0,3%	1,0%	5,4%	74,1%



Fontes: Quantum Axis.

## Liquidez

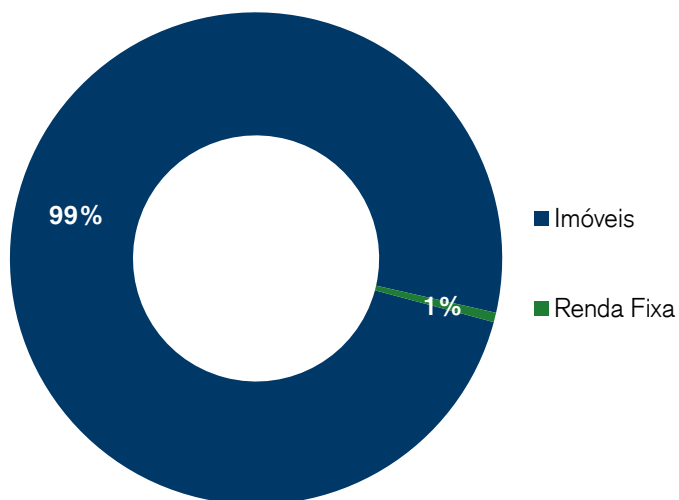
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	7,74	12,56	79,73
<b>Giro</b>	6,97%	10,58%	66,80%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

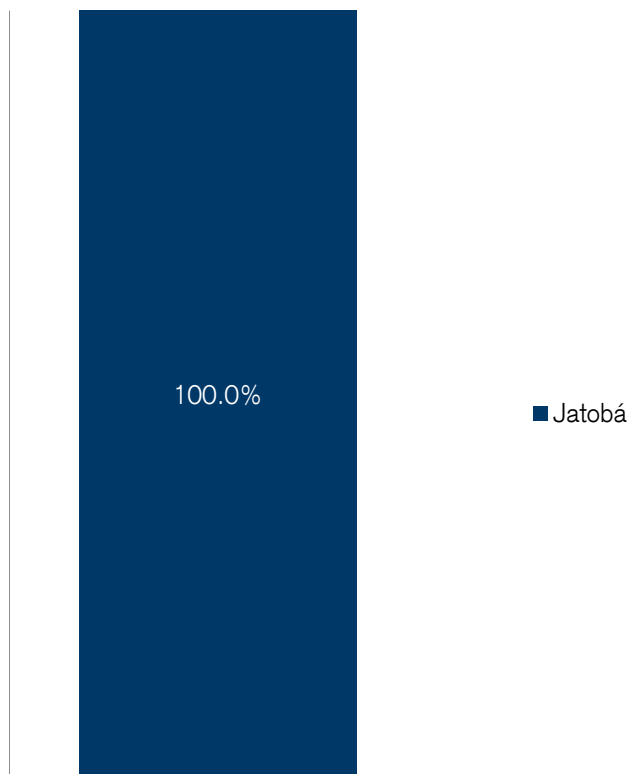
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

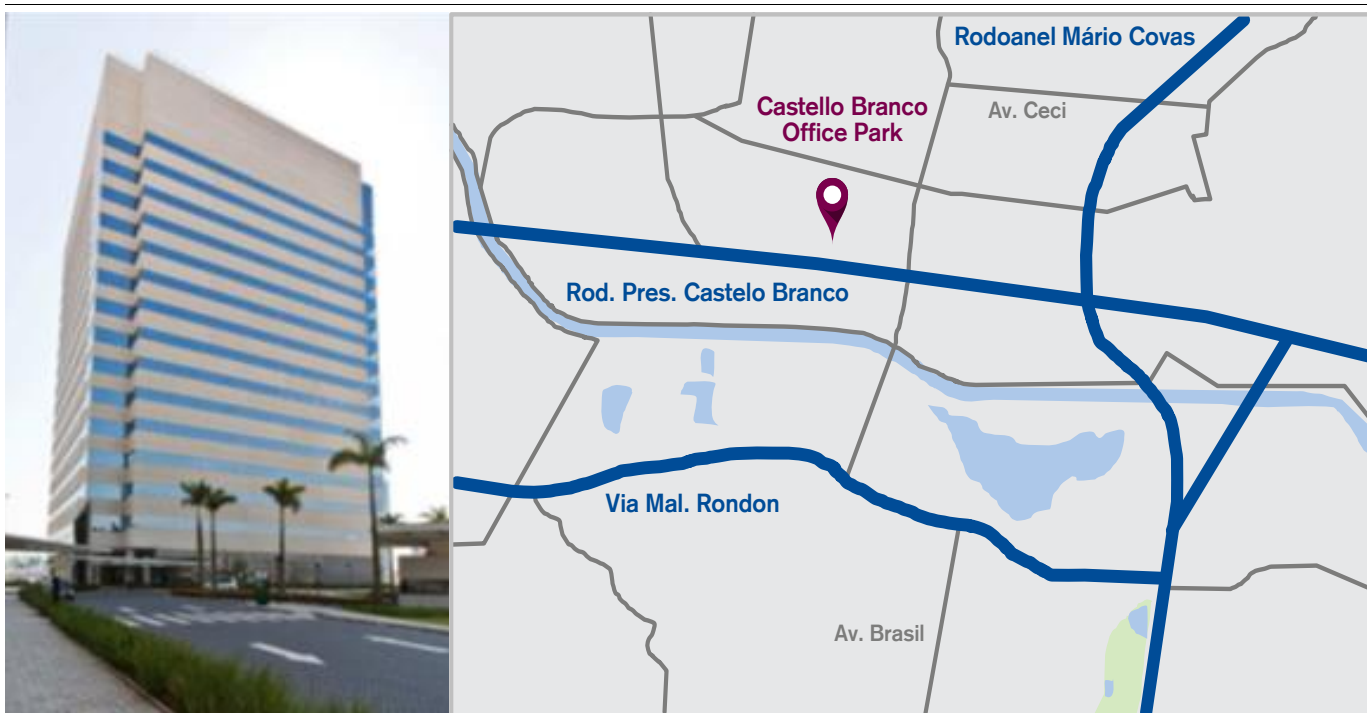
### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

### Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues, 940



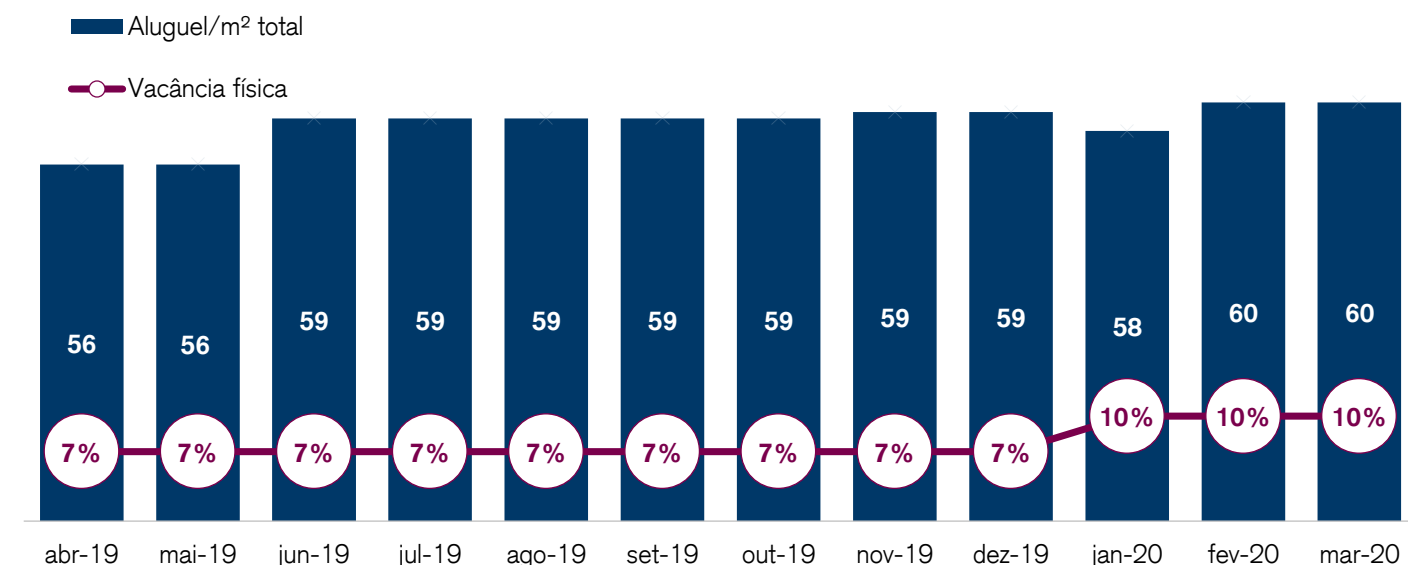
Fontes: CSHG

### 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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

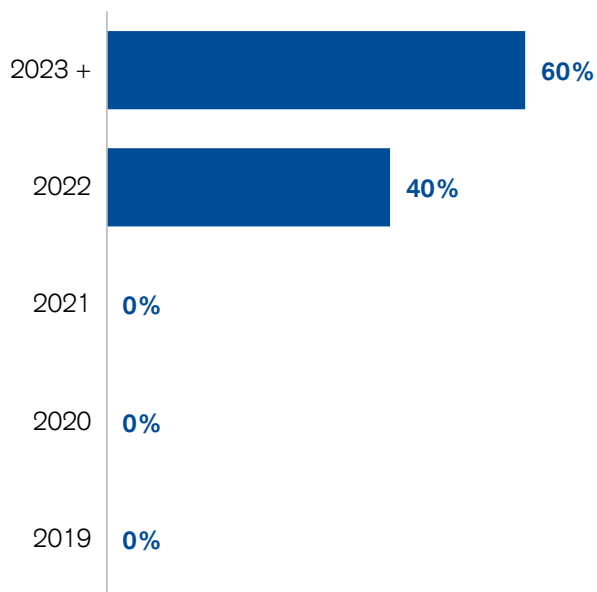
# Radiografia da carteira imobiliária

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



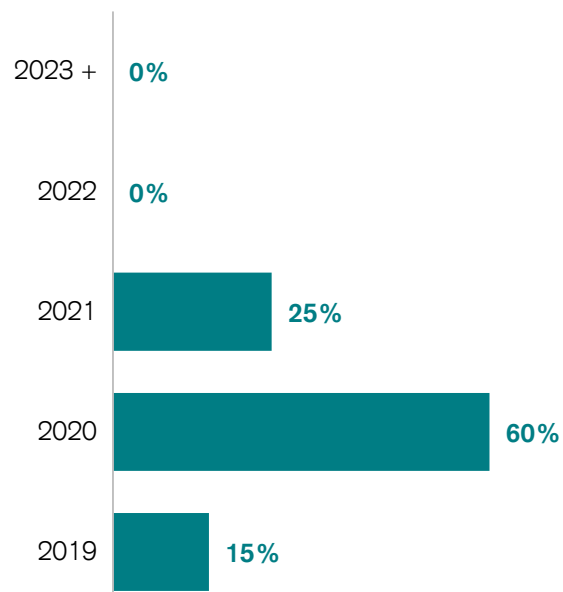
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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



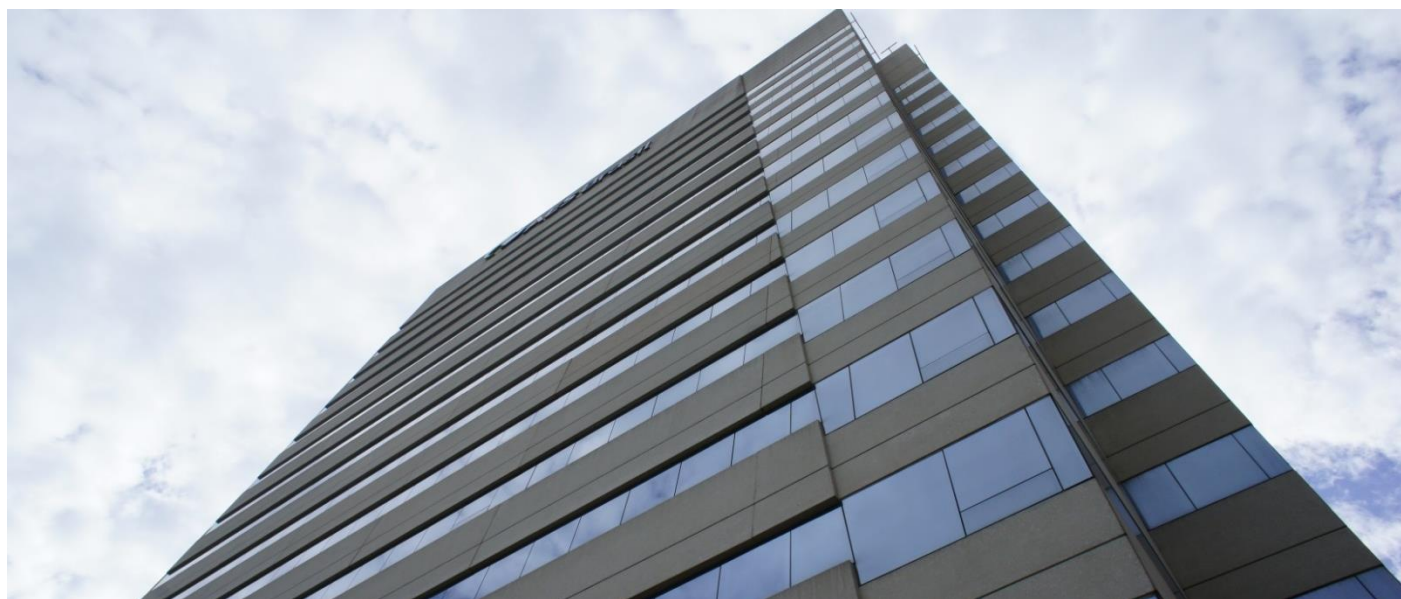
Fontes: CSHG

### 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\$ 114.564.174,66

**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, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital 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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)



## 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](mailto:list.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 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 resultados futuros. 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 antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da 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 – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)