



Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”, “CBOP11” ou “Castello Branco Office Park FII”)

CNPJ 17.144.039/0001-85 – Abril 2020

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil (“CS”), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

Agenda

1 Castello Branco Office Park FII

2 Mercado de Escritórios de Alphaville

3 Estratégia e ações em execução

Agenda

1 Castello Branco Office Park FII

2 Mercado de escritórios de Alphaville

3 Estratégias e ações em execução

COVID – 19

Resultados e Rendimentos

Conforme FR divulgado dia 27/03 ([link](#)), 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.

Resumo de Informações

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

Carteira e Mercado

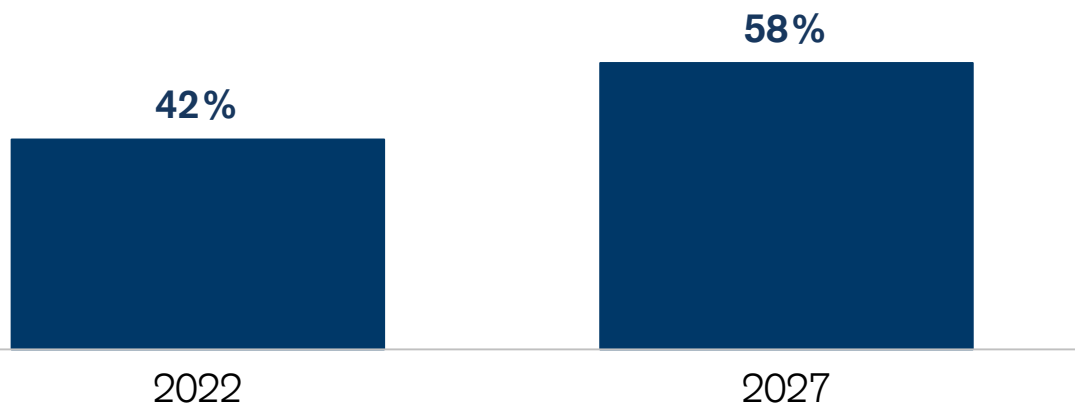
A Torre Jatobá está posicionada como um dos principais ativos do mercado de Alphaville em função de sua localização e qualidade técnica, o que lhe conferiu uma taxa de ocupação historicamente melhor que o mercado, que há anos mantém uma vacância superior a 20%, adicionando um desafio maior na gestão 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 principio, 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 alugueis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

Contratos de Locação

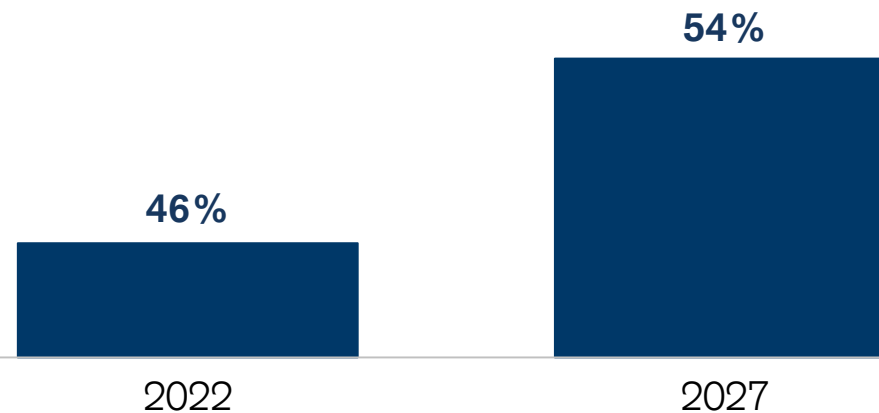
(% da Receita contratada¹)

Vencimento dos Contratos (março/2019)



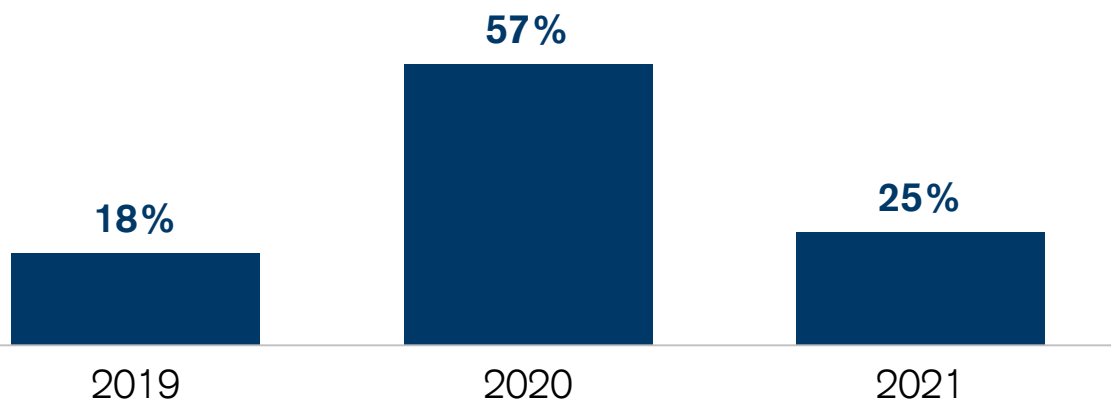
Fonte: CSHG

Vencimento dos Contratos (março/2020)



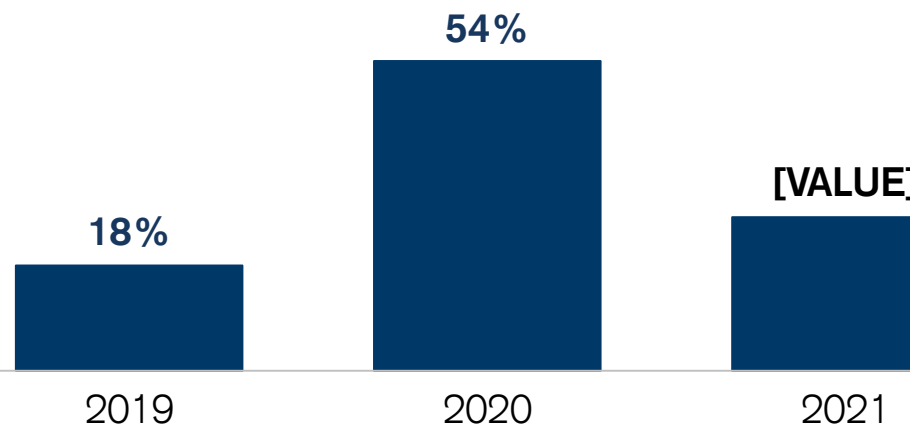
Fonte: CSHG

Revisional dos Contratos (março/2019)



Fonte: CSHG

Revisional dos Contratos (março/2020)

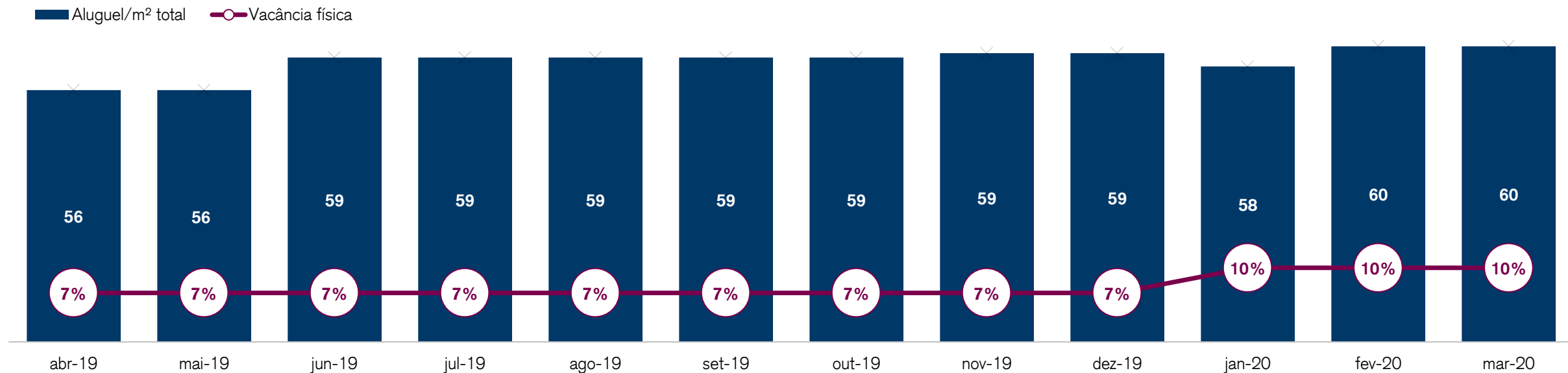


Fonte: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19
Aluguel/m² total	56,16	56,16	58,89	58,89	58,89	58,89	58,89	59,26	59,26	58,14	59,84	59,84
Vacância física	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	10,37%	10,37%	10,37%
Vacância financeira	7,22%	7,22%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,87%	6,87%	11,04%	10,76%	10,76%

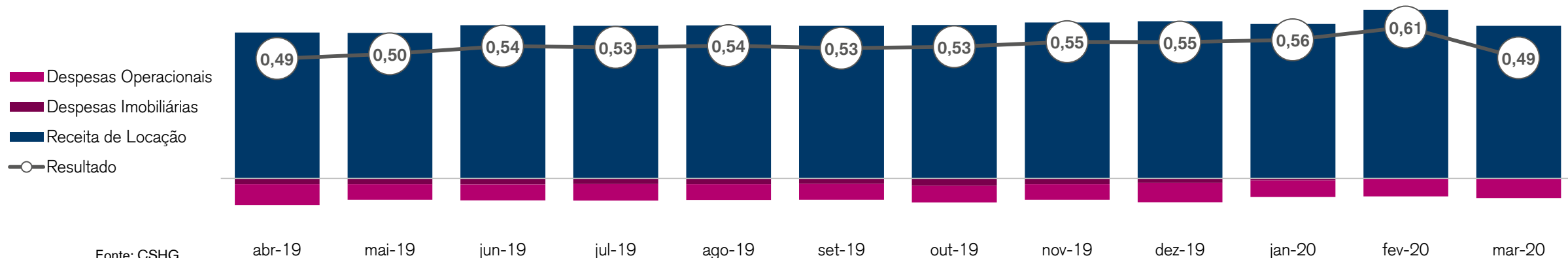


Composição do Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2020	Fevereiro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	874.639	967.195	2.727.056	10.574.862
Rendimentos Mobiliário ¹	2.717	2.717	8.687	39.044
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	877.356	969.911	2.735.743	10.613.906
Despesas Imobiliárias ¹	(74.142)	-	(74.142)	(349.420)
Despesas Operacionais ¹	(112.314)	(102.910)	(309.862)	(1.178.350)
Total de Despesas	(186.456)	(102.910)	(384.004)	(1.527.770)
Resultado¹	690.900	867.002	2.351.739	9.086.136
Rendimento anunciado	693.350	693.350	2.080.050	8.560.750

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota



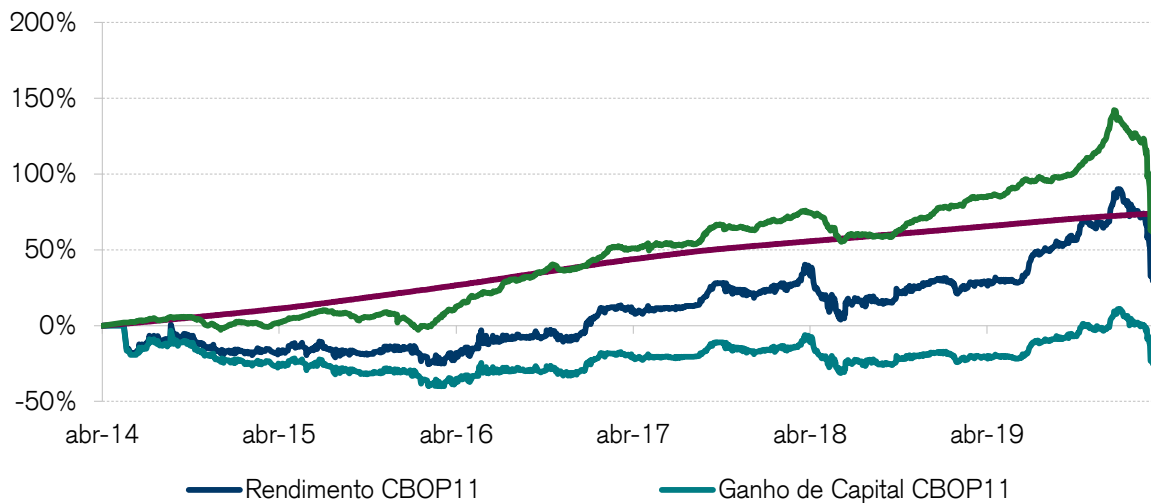
Fonte: CSHG

Rentabilidade e liquidez

Tabela de rentabilidade¹

	Março	2020	12 Meses	Início
CBOP	-21,4%	-24,1%	6,3%	36,4%
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	85,6%
CDI	0,3%	1,0%	5,4%	74,1%

Gráfico de rentabilidade



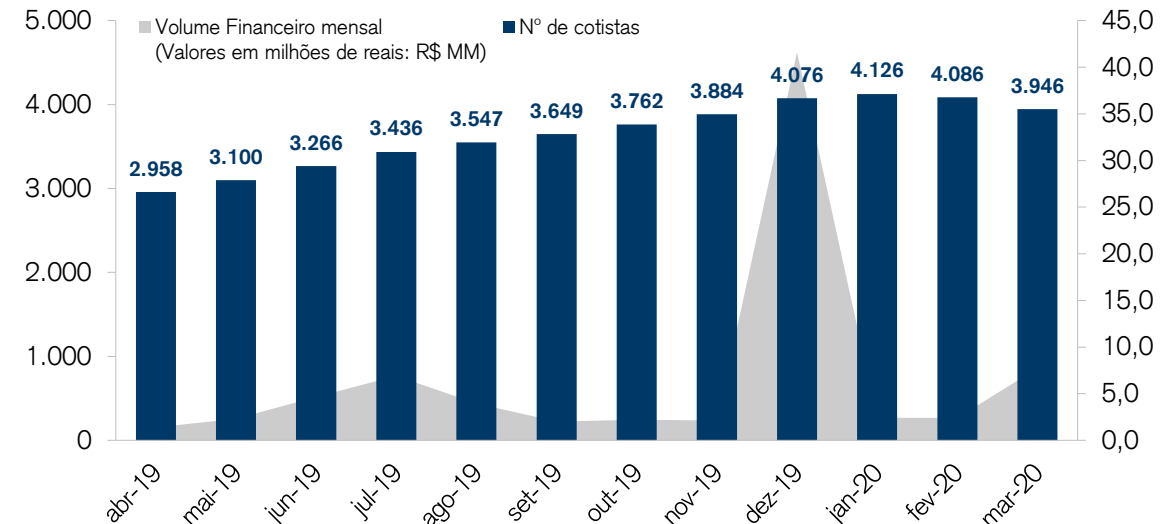
Fonte: CSHG e Quantum Axis

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.¹Termos e definições no Glossário. Março 2020 (Data-base: 31/03/2020). Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica

Tabela de liquidez

	Mar-20	2020	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	7,74	12,56	79,73
Giro¹	6,97%	10,58%	66,80%
Presença em pregões	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



Fonte: CSHG e Quantum Axis

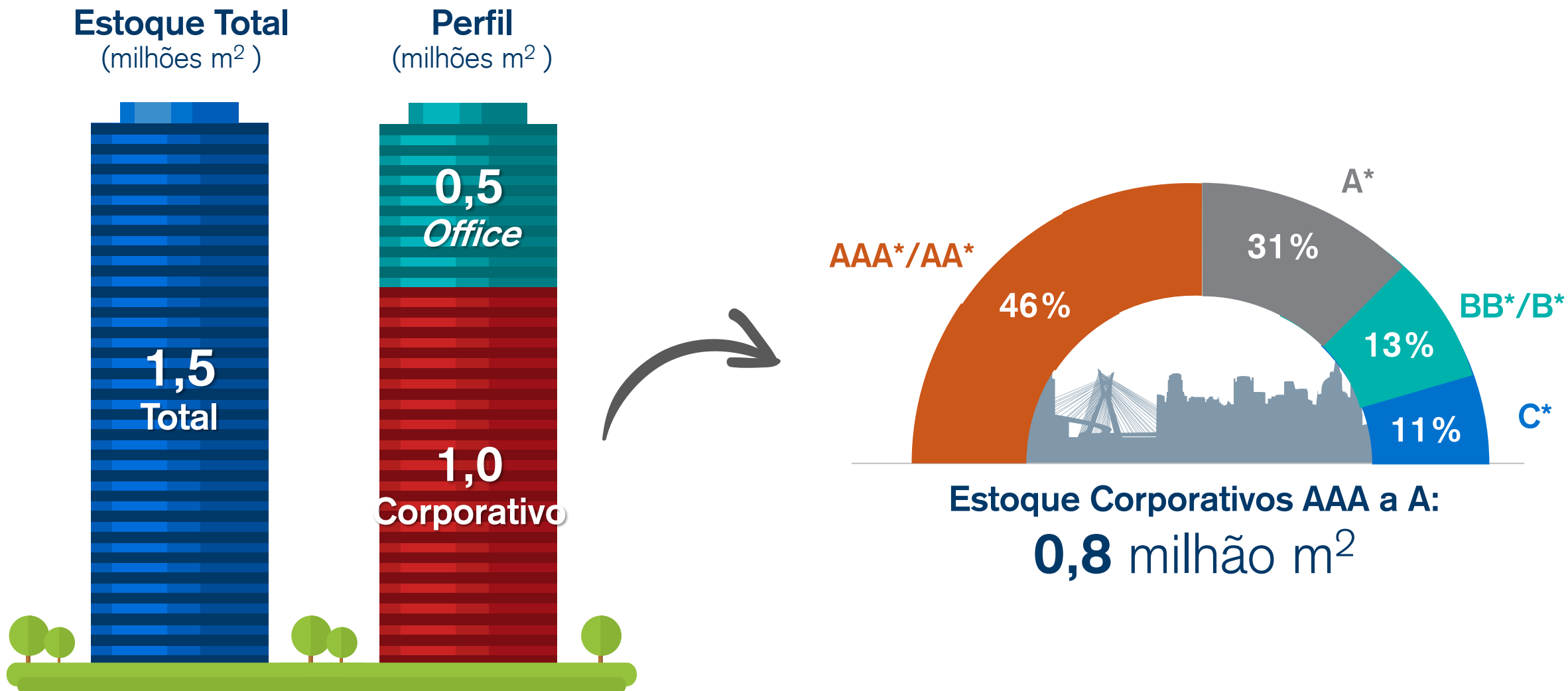
Agenda

1 Castello Branco Office Park FII

2 Mercado de Escritórios de Alphaville

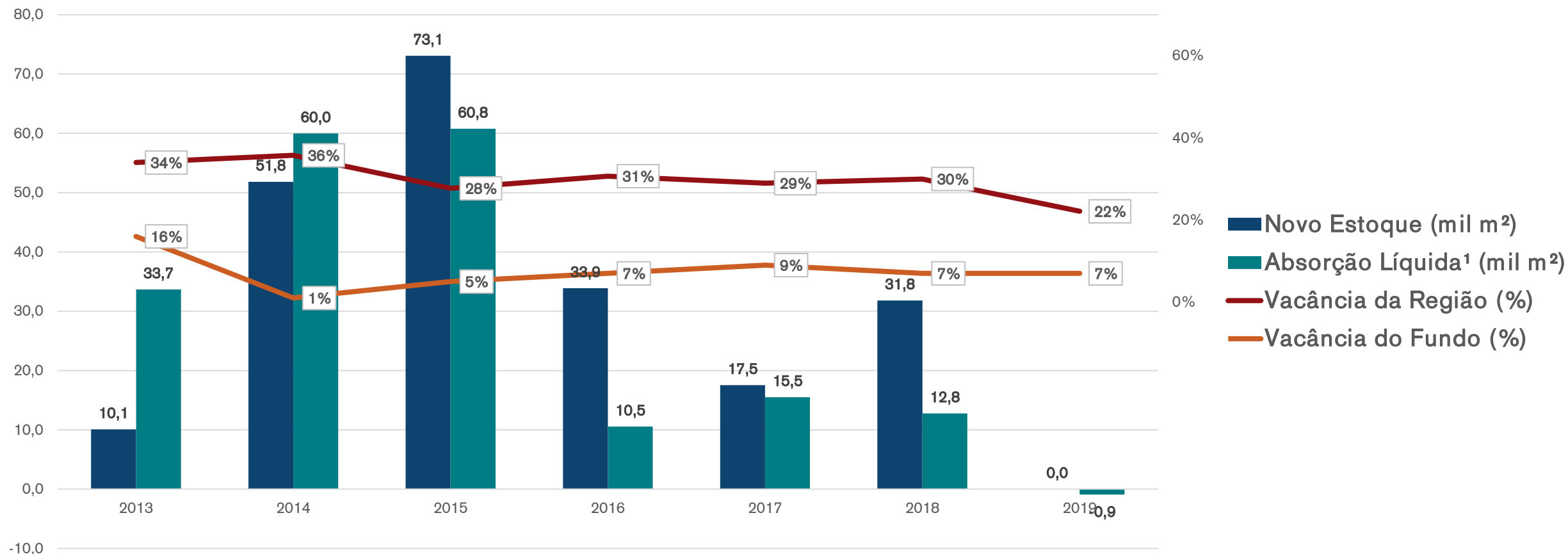
3 Estratégia e ações em execução

Mercado de Escritórios em Alphaville



Fonte: Buildings, em março de 2020 (CRETool)

Mercado de Escritórios Corporativos em Alphaville (AAA a A)



**Média Novo Estoque
2013 a 2018: 8 mil m²**

**Média Absorção Líquida¹
2013 a 2018: 7 mil m²**

Fonte: Buildings, em março de 2019 (CRETool)

Agenda

1 Castello Branco Office Park

2 Mercado de Escritórios de Alphaville

3 Estratégia e ações em execução

Estratégia e ações de 2019

Custo Operacional

- Custo operacional se manteve no mesmo patamar.

Obras e Melhorias

- 1.200 novas vagas de estacionamento implementadas.
- Realizada modernização do sistema de iluminação do pátio da Al. Araguaia através de um sistema a Led.
- Reparo das calçadas no perímetro.

Ambiente e Comunidade

- Foi implementado um serviço de aluguel de carro.
- Novo serviço de traslado dentro do complexo.

Estratégia e ações em execução

Custo Operacional

- Manutenção do custo operacional.

Obras e Melhorias

- Instalação do novo sistema de monitoramento CFTV (circuito fechado de televisão) no pátio da Al. Araguaia.
- Ampliação de mais 500 vagas subterrâneas
- Continuidade no reparo de calçadas do perímetro

Ambiente e Comunidade

- Implantação de lava rápido.
- Instalação de carregadores para veículos elétricos.
- Continuidade das ações de *happy building*².

Castello Branco Office Park FII – CNPJ nº 17.144.039/0001-85

Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Taxa de Administração

0,3% a.a. sobre o valor de mercado, com mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizados anualmente pelo IGP-M. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$ 273.211.572,78

Cota

R\$ 70,95 (mercado); R\$ 85,67 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

O Fundo tem por objeto o investimento na fração ideal de 50% das unidades autônomas que compõem a Torre Jatobá, situada no complexo imobiliário denominado Castello Branco Office Park, localizado na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Marcos Penteadado de Ulhôa Rodrigues, 939, cuja descrição detalhada consta do Anexo I ao Regulamento do Fundo, buscando (i) 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; e (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Artigo 6º, Parágrafo 1º, do Regulamento. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Dezembro/2012

Aplicação inicial:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corporativas

Administrador

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

1 Glossário

AAA / AA / A / B / C	Classificação da qualidade do imóvel, em que “AAA” é o imóvel de mais alto padrão, definida após uma análise de órgãos competentes, seguindo critérios técnicos e de localização; ao que a classificação “C” é o imóvel de padrão menor, seguindo estes mesmos critérios.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
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.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
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 e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG.

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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria