

# Castello Branco Office Park FII

Abril 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\$ 74,37	R\$ 85,72	R\$ 105 milhões	3.920	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>	6,45 %	5,41 %	10,37 %	10,76 %

## Comentários do time de gestão

Durante o mês de abril, a pandemia do Covid-19 perdura e as medidas de quarentena e isolamento social continuam. O mercado de fundos imobiliários diminuiu a volatilidade do mês anterior, porém com um volume de negociações bem reduzido ao cenário anterior a pandemia. 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 Assembleia Geral Ordinária foi realizada em 13 de abril de 2020, a qual aprovou as contas de demonstrações financeiras do Fundo, sendo que, na mesma data divulgamos a apresentação anual, a qual pode ser acessada por este [link](#).

### 1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de aluguéis, o Fundo recebeu 75,5% dos aluguéis cobrados, sendo 24,5% referente à diferimentos. Até o momento nós tivemos apenas um diferimento acordado, com a Azul Linhas Aéreas.

Nesta lógica, no mês de abril, mantivemos a distribuição em R\$ 0,40 por cota dado que ainda não tivemos novos diferimentos acordados que fizessem por necessário o ajuste deste valor.

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

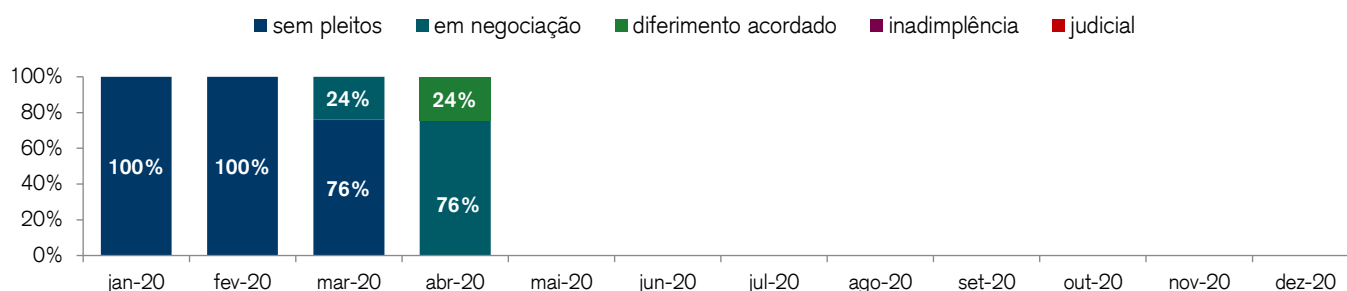
## 2. Carteira e Mercado

A Torre Jatobá 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.

Todos os locatários da torre procuraram o time de gestão para buscar alguma concessão sobre o valor de aluguel, e estamos bastante atentos e informados dos reais impactos nas operações de cada um, sendo certo que tal fator será levado em consideração em eventuais acordos de diferimento. Ao final do mês de abril o fundo teve 25,2% de sua receita contratada diferida para pagamento posterior.

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.

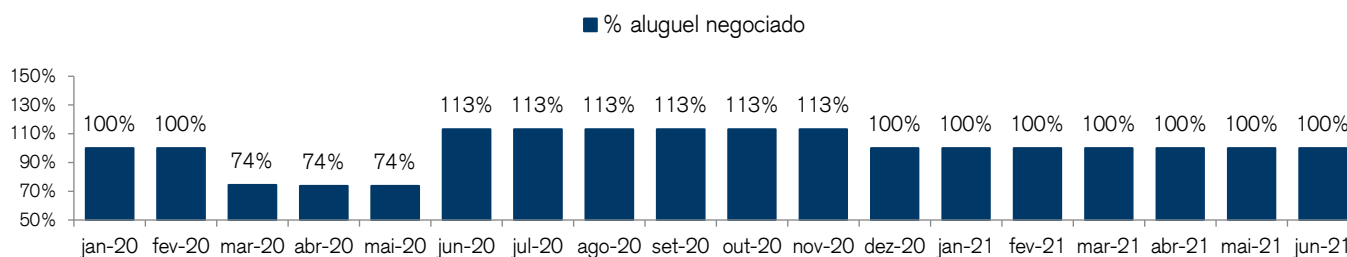
### Evolução do % dos aluguéis negociados e do % dos diferimentos em relação à receita contratada



Fonte: CSHG, em 30 de abril de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo os termos apresentados na negociação. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia. O gráfico acima é a intenção da Administradora em ser transparente aos cotistas quanto ao enfrentamento dessa crise.

Assim, com foco permanente na preservação de renda do Fundo no médio e longo prazo, bem como na saúde financeira dos locatários e no estreitamento das relações de cooperação e parceria com os mesmos, a Administradora negociou o diferimento parcial dos pagamentos de todos os contratos com companhias de educação locatárias do Fundo. Esses diferimentos, considerados em conjunto, representam 17% da atual receita recorrente contratada nos ativos imobiliários da carteira.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até a competência do mês de maio e começará a recebê-los a partir da competência de junho. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do percentual (%) do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:



Fonte: CSHG, em 30 de abril de 2020. Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo os termos apresentados na negociação. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia. O gráfico acima é a intenção da Administradora em ser transparente aos cotistas quanto ao enfrentamento dessa crise.

## 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	62.19%
Azul	Transporte Aéreo	24.45%
Odontoprev	Previdência e Seguros	13.35%

Fonte: 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

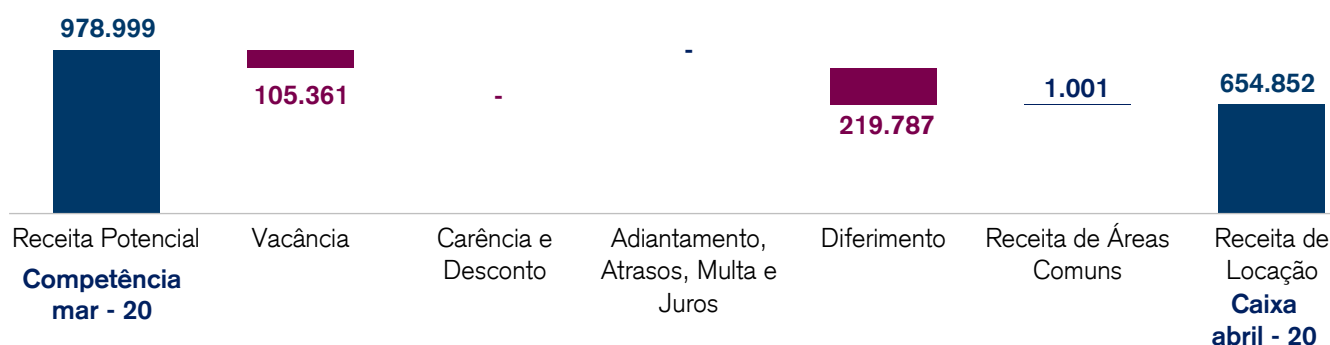
## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)

	Abril de 2020	Março de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	654.852	874.639	3.381.908	10.393.814
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	2.641	3.347	11.959	39.330
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>657.493</b>	<b>877.986</b>	<b>3.393.867</b>	<b>10.433.143</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(132.559)	(74.142)	(206.701)	(449.241)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(109.026)	(112.314)	(418.888)	(1.167.757)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(241.585)</b>	<b>(186.456)</b>	<b>(625.589)</b>	<b>(1.616.998)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>415.908</b>	<b>691.530</b>	<b>2.768.277</b>	<b>8.816.145</b>
Rendimento anunciado	<b>566.000</b>	<b>566.000</b>	<b>2.518.700</b>	<b>8.334.350</b>

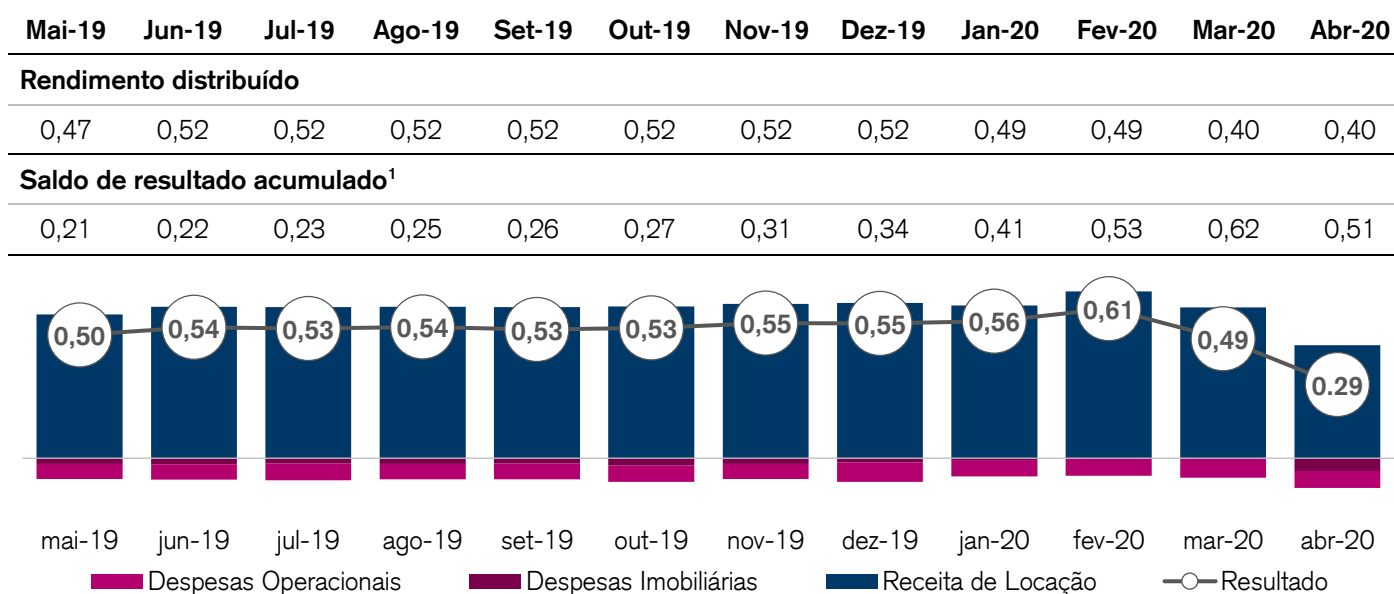
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

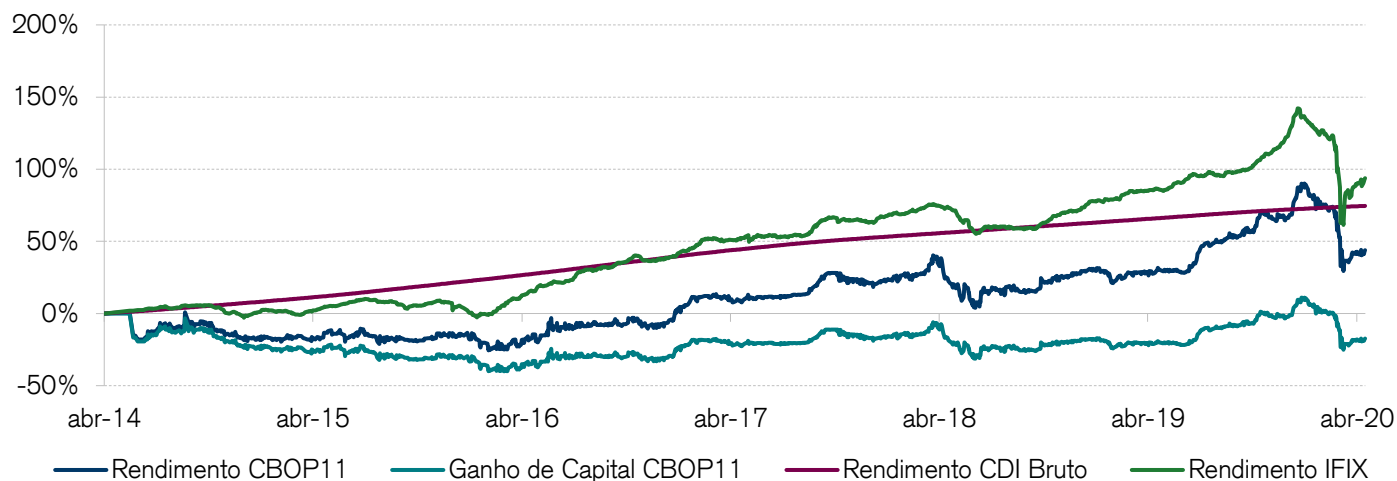


Fontes: CSHG.

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## Rentabilidade

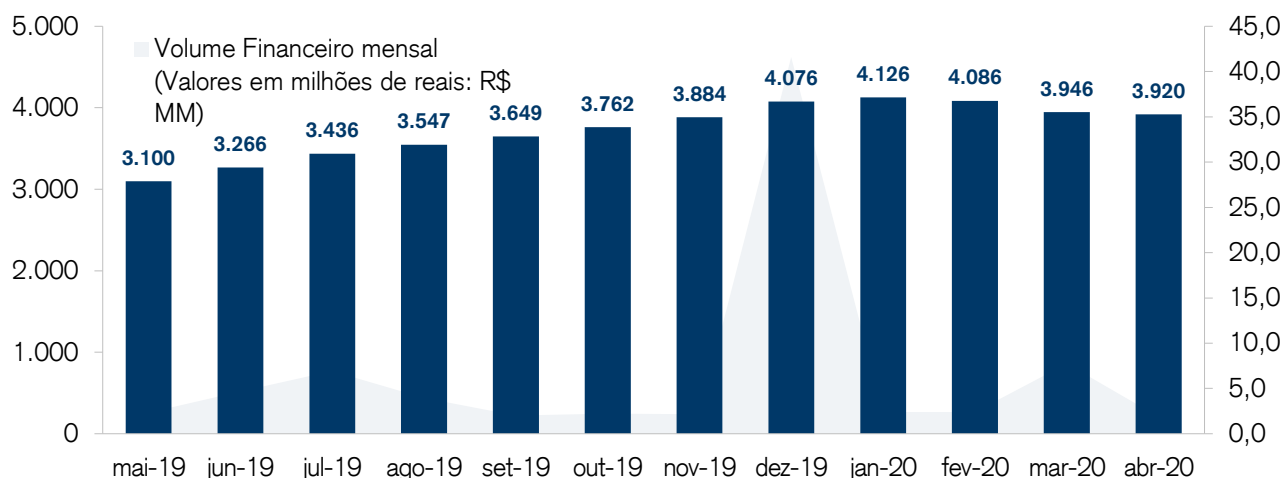
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11 <sup>1</sup>	5,4%	-20,0%	11,2%	43,8%
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	93,8%
CDI Bruto	0,3%	1,3%	5,2%	74,6%



Fontes: Quantum Axis.

## Liquidez

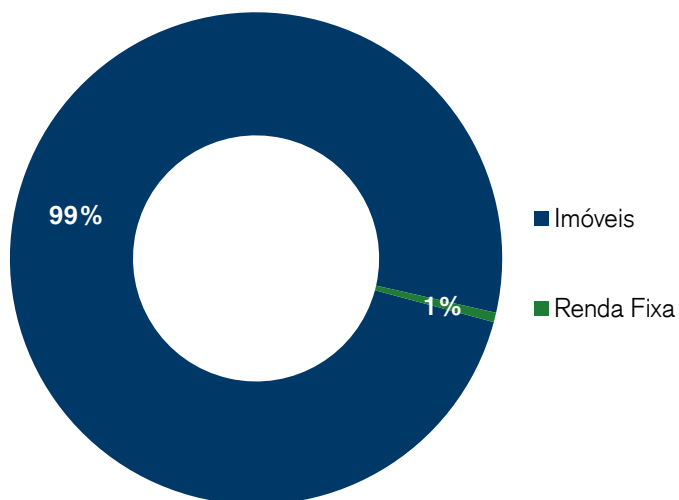
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,88	14,45	80,23
<b>Giro</b>	1,85%	12,44%	67,27%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

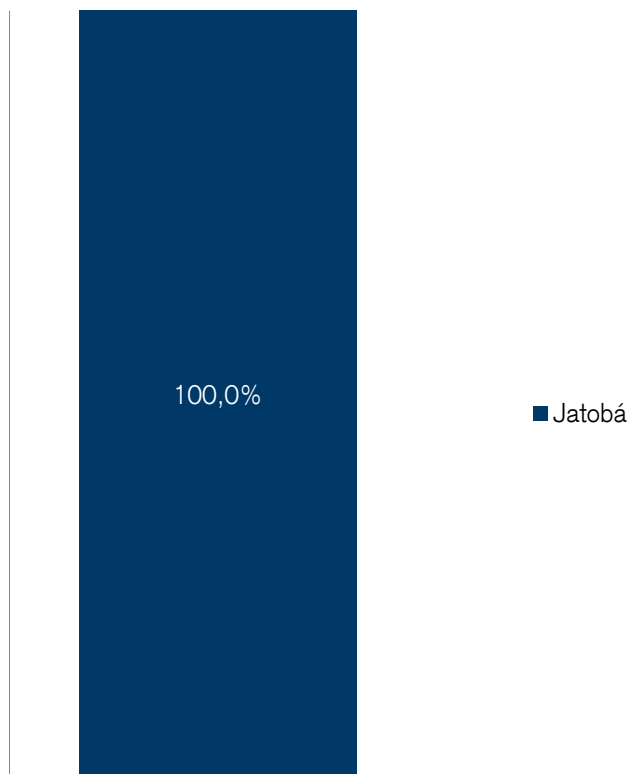
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

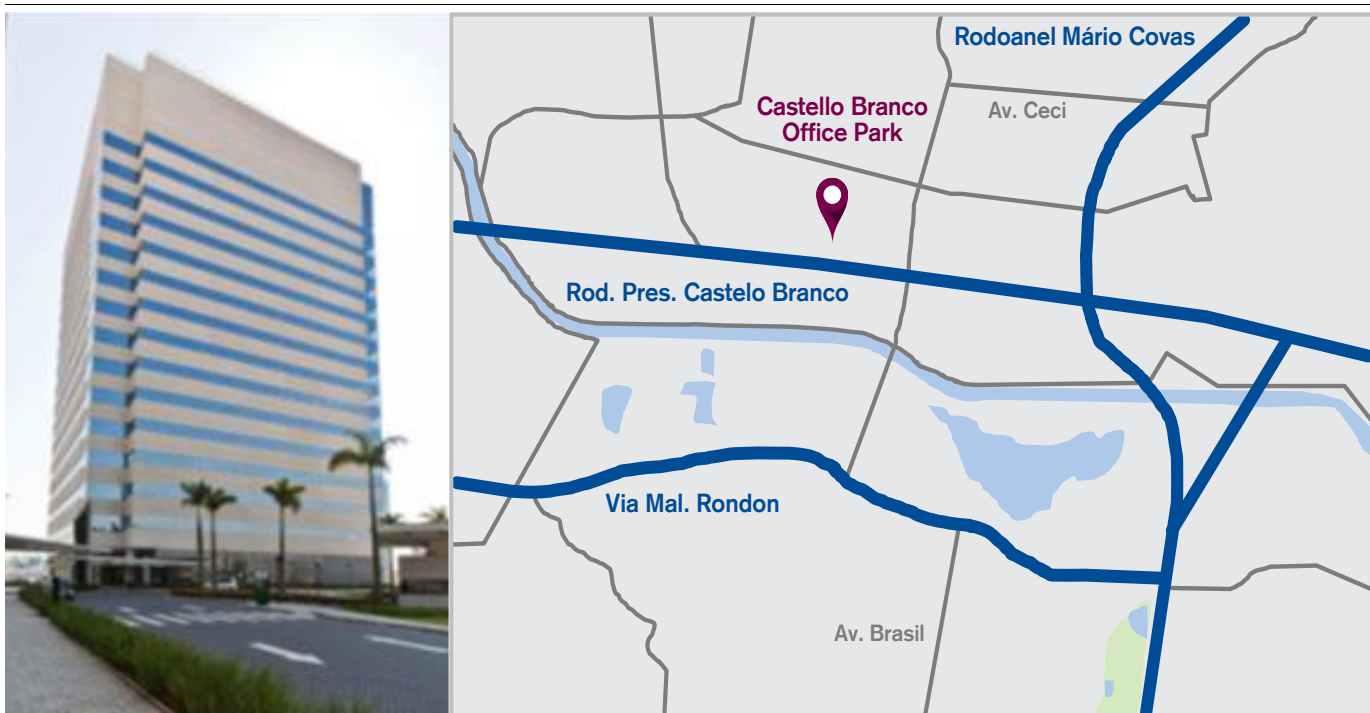
### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

### Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues, 940



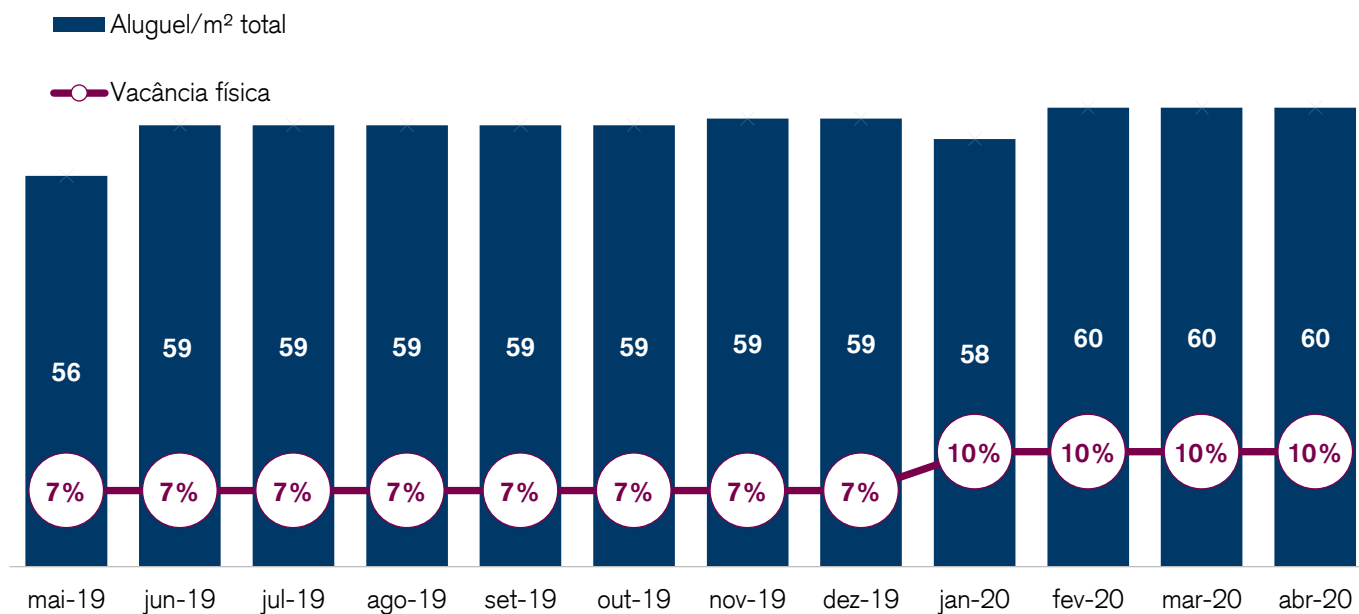
Fontes: CSHG

### 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## Radiografia da carteira imobiliária

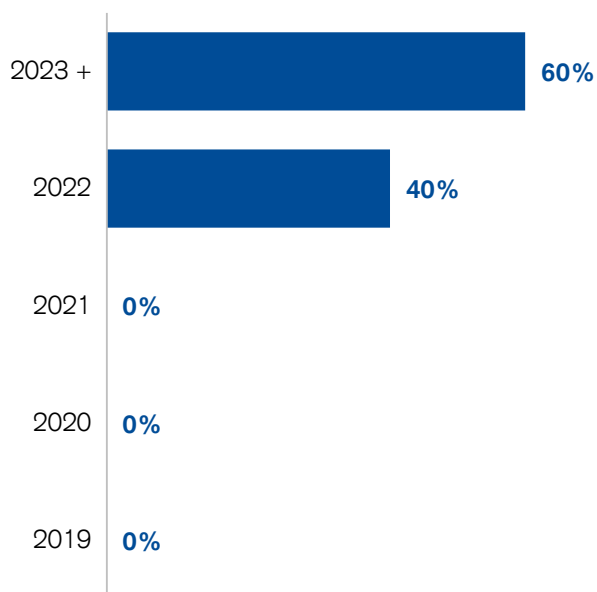
### Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos

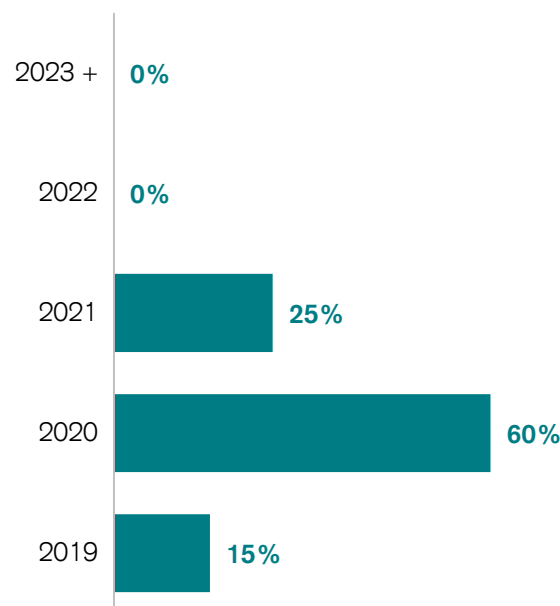
(% da Receita Contratada)



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\$ 115.347.814,92

**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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)



## 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)