

Castello Branco Office Park FII

Maio 2020



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 73,00	R\$ 85,75	R\$ 103 milhões	3.917	R\$ 0,40 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
16.289 m ²	6,58 %	-1,31 %	10,37 %	11,00 %

Comentários do time de gestão

No mês de maio, verificou-se uma performance positiva do IFIX e Ibovespa em linha com o mês anterior, contribuindo para a correção dos índices que ainda apresentam variação negativa no ano. Apesar do aumento do número de casos do novo Coronavírus (Covid-19), o retorno positivo dos indicadores e o aumento no volume médio negociado, refletem, na verdade, uma melhora do cenário global. Vale notar que há ainda um elevado grau de incerteza o qual poderá se refletir em volatilidade, seja em virtude dos possíveis impactos econômicos e sociais gerados pela atual pandemia, seja pela evolução das tensões políticas.

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em três tópicos: (1) Resultados e Rendimentos; (2) Carteira e Mercado, e (3) Resumo de Informações.

1. Resultados e Rendimentos

Para o mês de maio não houve alteração nos acordos relacionados à pandemia que resultassem em redução de receita, e o Fundo recebeu 70,33% dos alugueis cobrados, sendo 29,67% referente a diferimentos. Até o momento nós tivemos diferimentos acordados, com a Azul Linhas Aéreas e a Odontoprev. Foi celebrado também um acordo de não aplicação do reajuste inflacionário com a Enel, desta forma o aluguel se manterá estável pelos próximos 12 meses.

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. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

A geração de caixa do fundo foi impactada no mês passado por despesas condominiais que não haviam sido repassadas desde o início do ano, e este mês por conta de um ajuste de valores retroativo, uma vez que foi assinado um aditivo com a Odontoprev formalizando a devolução já anunciada de um conjunto, revisão do novo valor de locação e extensão do contrato por mais 2 anos a partir de seu vencimento, sendo que como o acordo remete ao mês de outubro de 2020, foi necessário um ajuste no aluguel de maio a fim de compensar os valores a mais pagos até a assinatura do aditivo. Com isso, no mês de maio, ainda que a geração de caixa tenha sido de R\$0,28 por cota, mantivemos a distribuição em R\$ 0,40 por cota, buscando refletir a geração de caixa esperada e sustentável para os próximos meses, não obstante, caso haja novas alterações, a distribuição deverá ser ajustada.

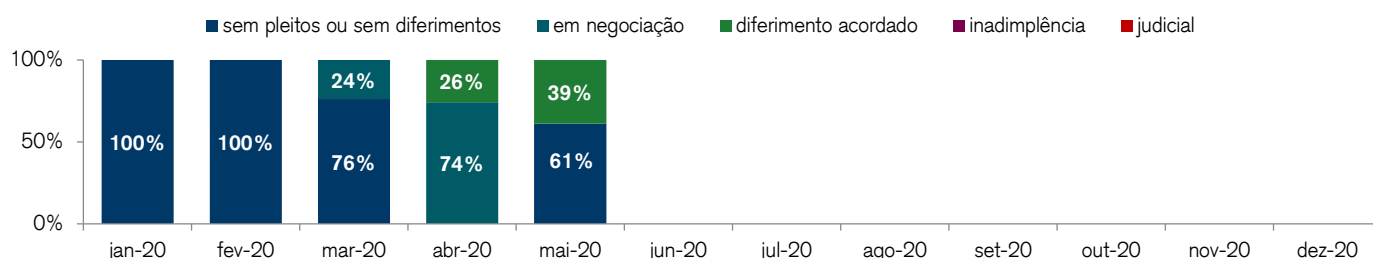
2. Carteira e Mercado

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 maio o fundo teve 38,9% de sua receita contratada diferida para pagamento posterior.

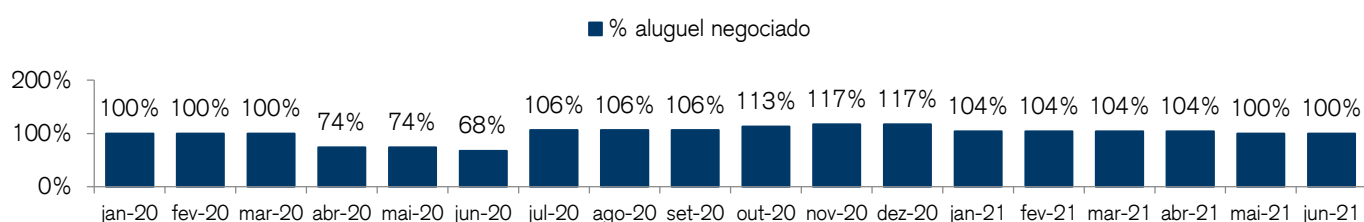
É importante ressaltar ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

Evolução do status dos aluguéis contratados do Fundo (% da receita contratada final)



Fonte: CSHG, em 29 de maio 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.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até a competência do mês de junho e começará a recebê-los a partir da competência de julho. 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 29 de maio 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	25,78%
Odontoprev	Previdência e Seguros	13,12%

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. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

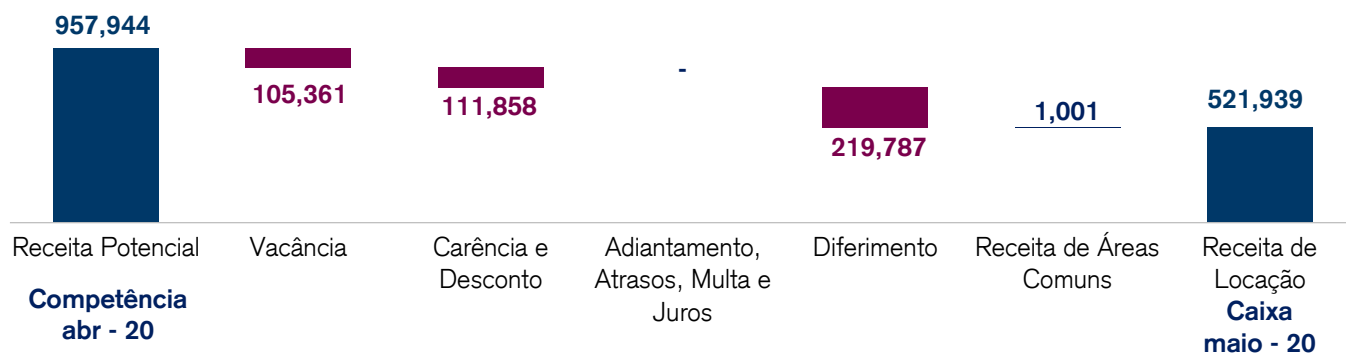
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)

	Maio de 2020	Abril de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	521.939	654.852	3.903.847	10.082.191
Rendimentos Mobiliários ¹	1.961	2.641	13.920	37.746
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	523.900	657.493	3.917.767	10.119.937
Despesas Imobiliárias ¹	(36.991)	(132.559)	(243.692)	(451.703)
Despesas Operacionais ¹	(92.171)	(109.026)	(511.059)	(1.171.304)
Total de Despesas	(129.162)	(241.585)	(754.752)	(1.623.007)
Resultado¹	394.738	415.908	3.163.016	8.496.929
Rendimento anunciado	566.000	566.000	3.084.700	8.235.300

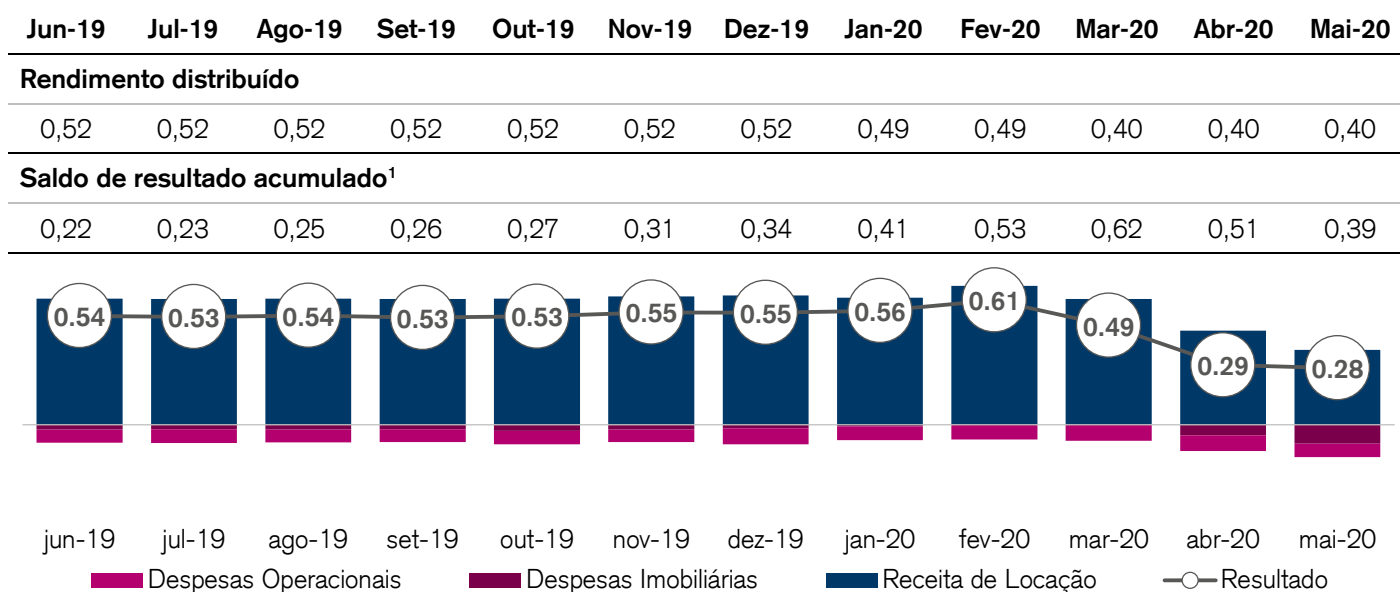
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

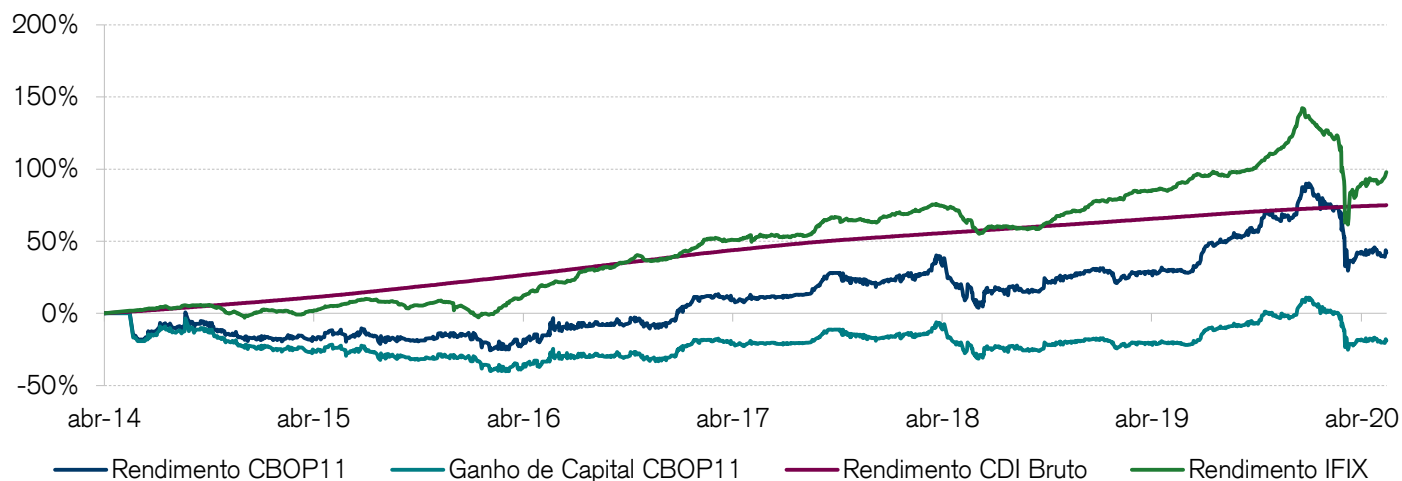


Fontes: CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

Rentabilidade

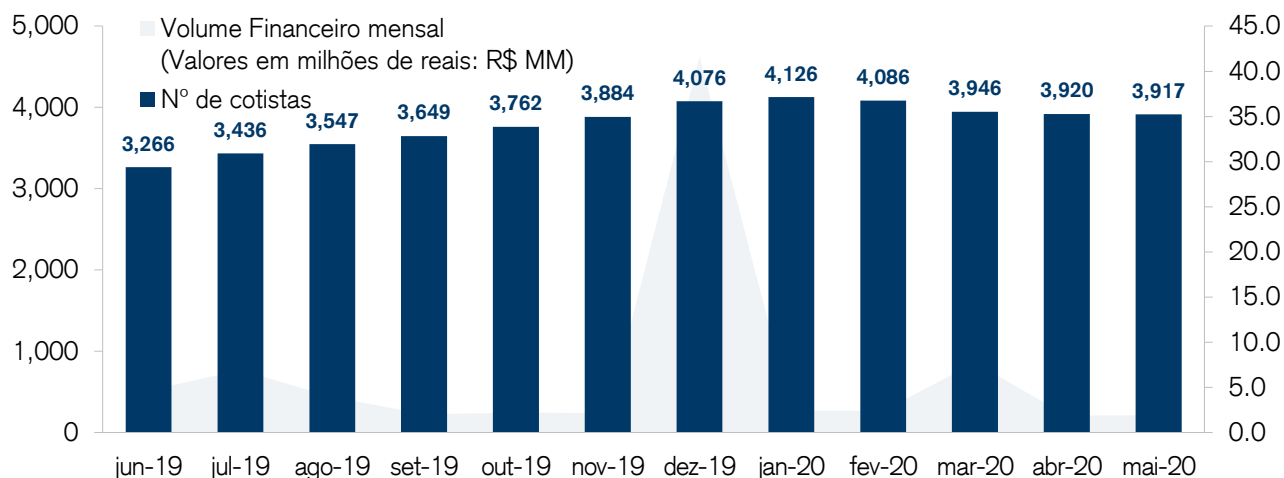
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
CBOP11¹	-1,3%	-21,0%	9,6%	41,9%
IFIX	2,1%	-16,9%	4,1%	97,8%
CDI Bruto	0,2%	1,5%	4,9%	75,0%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

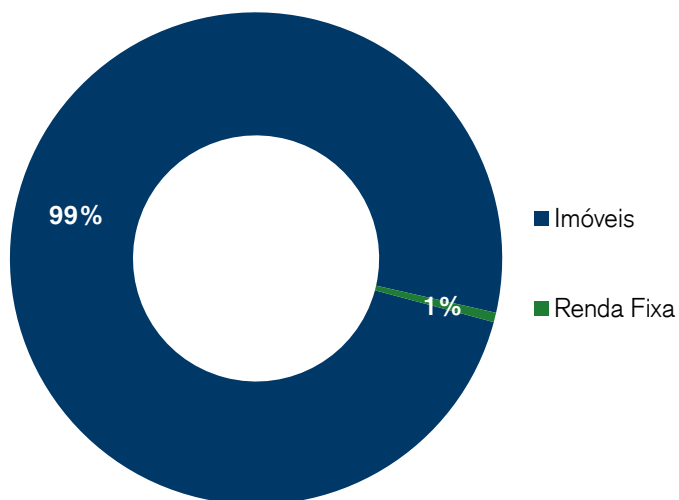
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	1,92	16,37	79,83
Giro	1,87%	14,31%	66,87%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

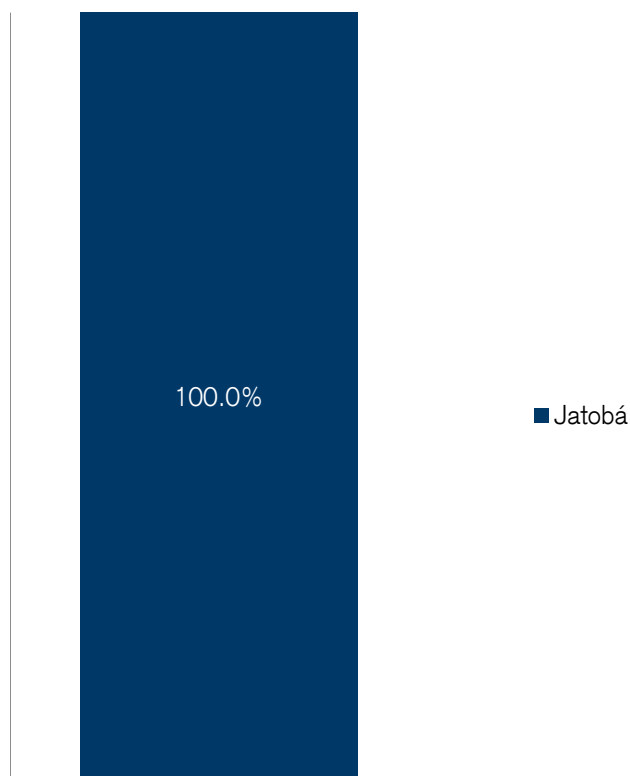
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

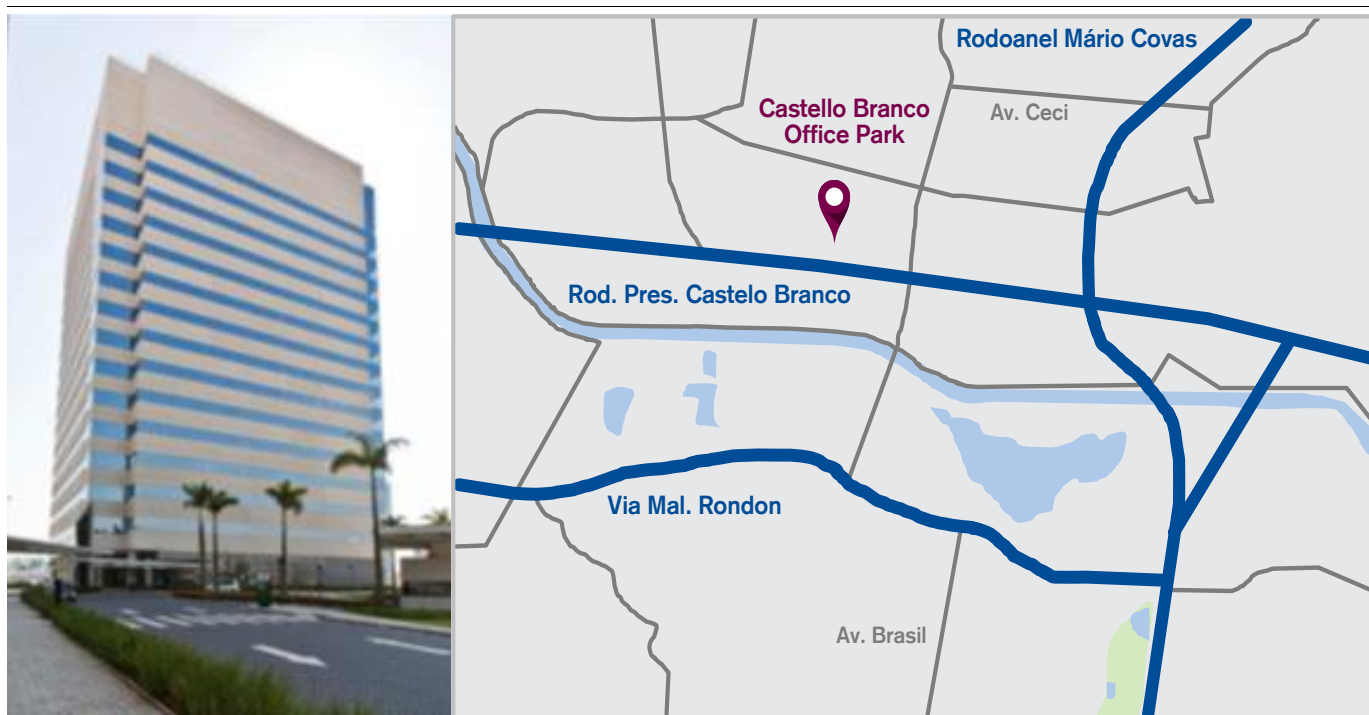
Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativo Imobiliário – Distribuição Geográfica

Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues, 940



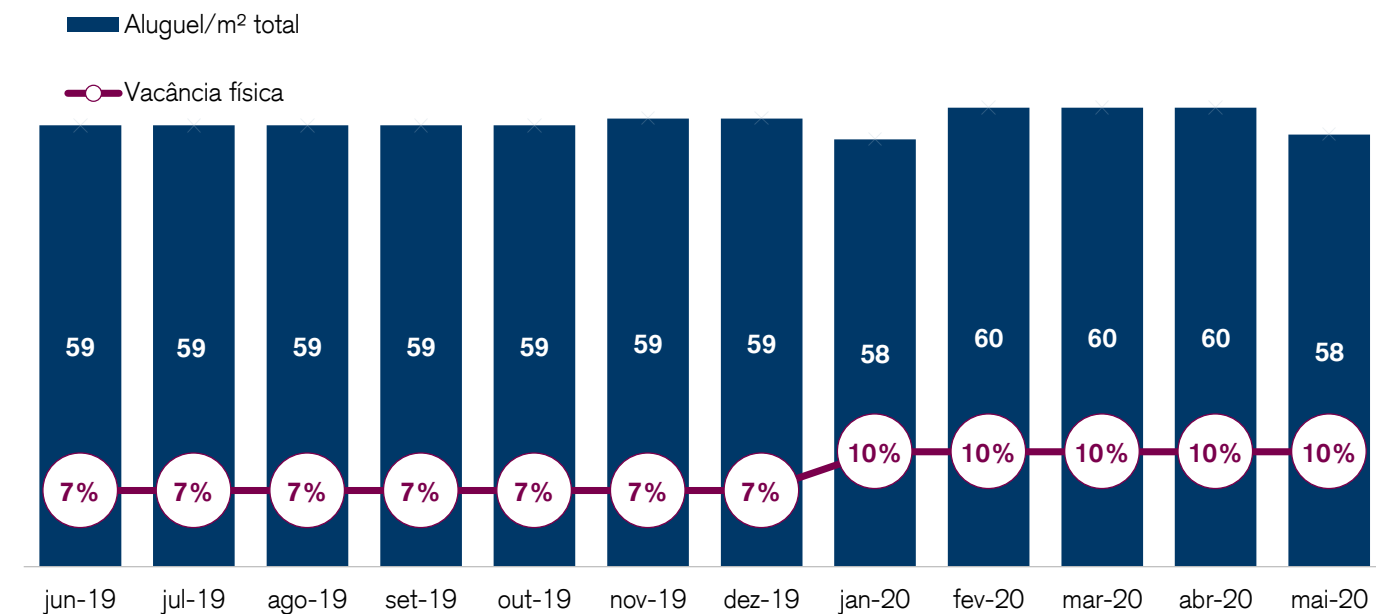
Fontes: CSHG

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. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

Radiografia da carteira imobiliária

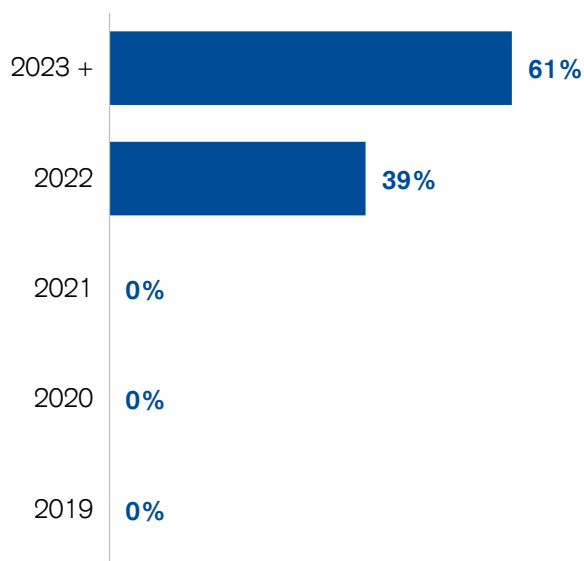
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

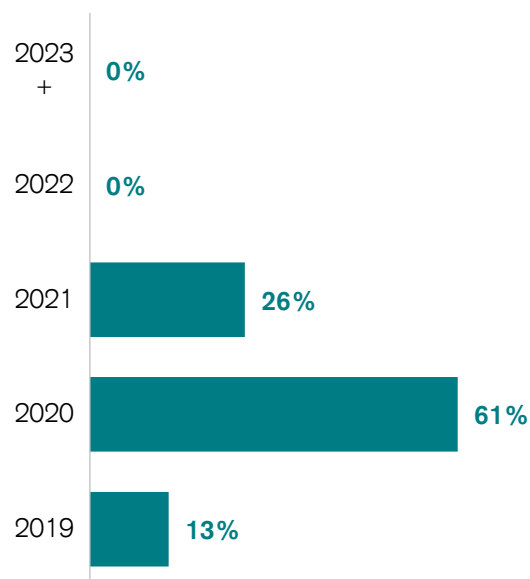
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



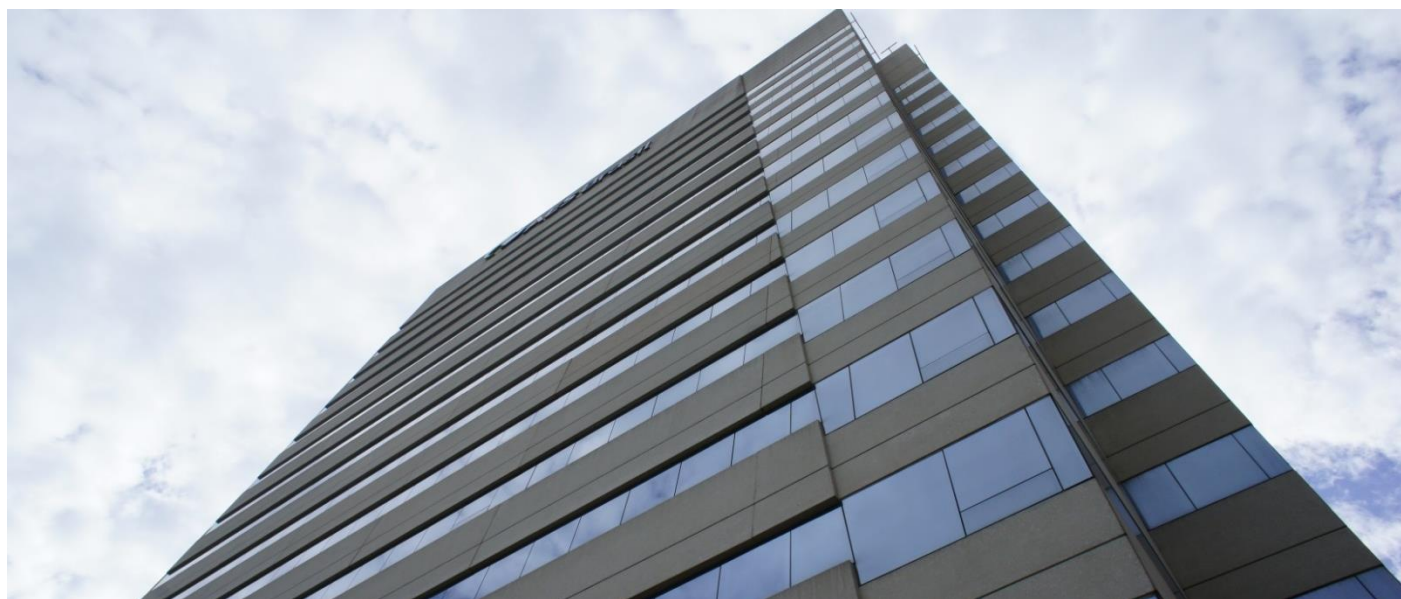
Fontes: CSHG

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\$ 116.156.819,57

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

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	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.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre 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: Comentário da Gestão

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.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
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.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	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

Tabela de Rentabilidade	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. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	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 negociada 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: Carteira

Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.
-------------------	--

Seção: Ativos Imobiliários

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

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. ¹Termos e definições no Glossário. CBOP FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)