

# Castello Branco Office Park FII

Fevereiro de 2017



## Objetivo do Fundo

O **Castello Branco Office Park FII** tem como objetivo o investimento em imóveis comerciais no complexo imobiliário **Castello Branco Office Park**, em Barueri, São Paulo, preponderantemente a **Torre Jatobá**.

## Política de Investimento

O Fundo deverá manter seu patrimônio líquido preponderantemente na **Torre Jatobá**, situada no **Castello Branco Office Park**.

## Informações

### Início das atividades:

Dezembro de 2012

### Consultor:

TS Consultoria Imobiliária Ltda.  
(empresa do grupo Tishman Speyer)

### Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

### Taxa de Administração:

0,3% ao ano sobre o patrimônio líquido, com mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizados anualmente pelo IGP-M.

### Taxa do Consultor Imobiliário:

0,3% ao ano sobre o patrimônio líquido, com mínimo mensal de R\$30.000,00 atualizados anualmente pelo IGP-M.

### Ofertas concluídas:

Uma emissão de cotas realizada

### Código de negociação:

CBOP11

### Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Nota da Administradora

Durante o mês de fevereiro de 2017, o Fundo recebeu notificação da locatária Gafisa com a intenção de rescindir o Contrato de Locação em 24 de abril de 2017. O Fundo ainda receberá no período os aluguéis e multas correspondentes. Em conjunto com o Consultor Imobiliário, o Fundo continua na busca ativa por locatários para o Imóvel.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 4,90 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento será realizado em 14/03/17, aos detentores de cotas em 24/02/17. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo CBOP11	fev-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	808.154	1.655.863	9.943.047
Receita Financeira	7.742	17.047	107.482
<b>Total de Receitas</b>	<b>815.895</b>	<b>1.672.911</b>	<b>10.050.530</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(116.353)</b>	<b>(236.902)</b>	<b>(1.279.644)</b>
<b>Resultado</b>	<b>699.542</b>	<b>1.436.009</b>	<b>8.770.886</b>
<b>Rendimento</b>	<b>693.350</b>	<b>1.386.700</b>	<b>8.490.000</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>4,90</b>	<b>4,90</b>	<b>5,00</b>

## Liquidez

	fev-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	97,4%	93,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,1	6,4	50,6
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	6,6%	60,2%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 104,0 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>141.500 cotas (1.130 cotistas)</b>		



## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%. O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

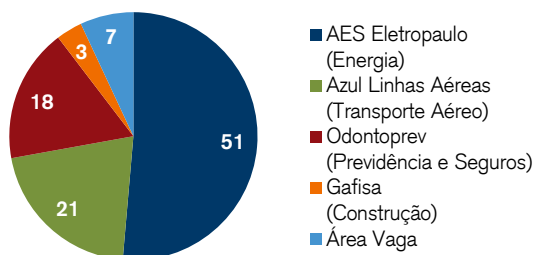
No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 735,00 e o valor patrimonial foi de R\$733,98.

Castello Branco Office Park FIL	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	17-dez-12	29-dez-16	29-fev-16
Valor Referência (R\$)	876,33	637,00	560,00
Renda Acumulada	31,31%	1,54%	10,77%
Ganho de Capital Líq.	-16,13%	12,31%	25,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	17,65%	13,95%	37,70%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	3,96%	132,46%	37,87%
Retorno em % CDI Líquido	<b>37%</b>	<b>858%</b>	<b>324%</b>
Retorno Total Bruto	15,18%	16,92%	42,02%
IFIX	32,69%	8,81%	49,07%
Diferença vs IFIX	-17,51%	8,11%	-7,05%

## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

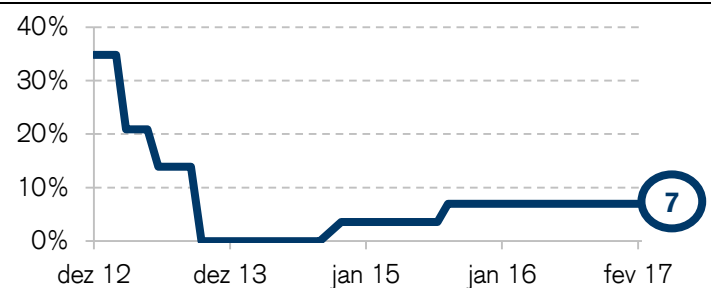
Em negociação com locatário, o reajuste do aluguel que seria realizado em Janeiro-2017 ocorrerá apenas a partir do aluguel do mês de Maio-2017.

### Locatários (%)



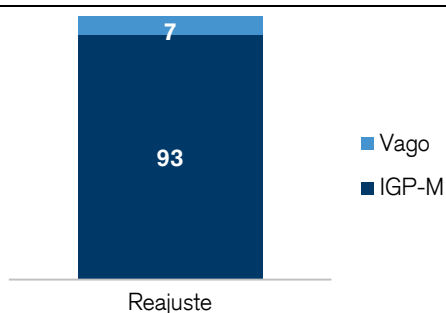
Fonte: CSHG

### Evolução da vacância (%)



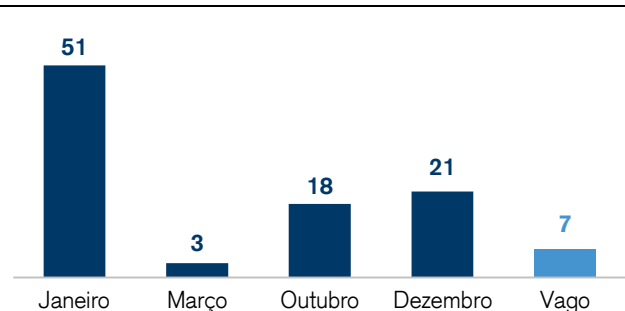
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



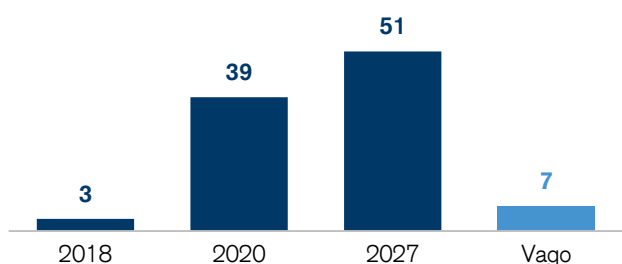
Fonte: CSHG

### Mês de reajuste (%)



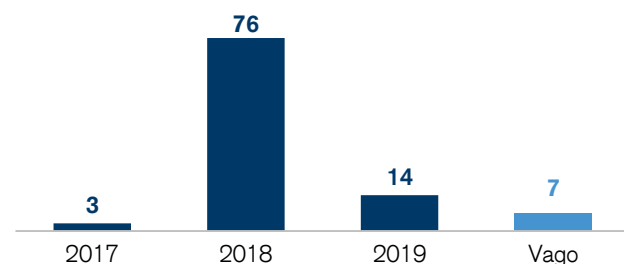
Fonte: CSHG

## Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

## Revisional dos contratos (%)



Fonte: CSHG

## Carteira e locação

Empreendimentos	1
Unidades	30

Vacância física	7,0%
Contratos de locação	5

## Ativos Imobiliários

### Torre Jatobá – CBOP



O Fundo é proprietário de 50% da fração ideal da Torre Jatobá. Desenvolvido pela Tishman Speyer, o edifício foi entregue em outubro de 2011 e é a 2ª torre integrante do complexo corporativo Castelo Branco Office Park, localizado na Av. Marcos Pentead de Ulhoa Rodrigues, 939, em Barueri, São Paulo, com acesso direto a partir da rodovia Castelo Branco. Após a conclusão, o complexo deverá contar com 6 torres, área integrada de serviços e comércio, estacionamento para mais de 7.500 veículos e ampla área verde. O empreendimento é referência de alto padrão comercial em uma região em desenvolvimento, figurando como alternativa às empresas que buscam custos mais baixos quando comparados a São Paulo, além de benefícios fiscais municipais para os ocupantes. A Torre Jatobá possui 32,1 mil m<sup>2</sup> de área locável e encontra-se atualmente 93% ocupada. Entre os locatários destaca-se a AES Eletropaulo, presente em 7 andares. No imóvel foram instaladas a matriz, áreas administrativas e controle de operações de toda a distribuição de energia realizada pela companhia. O imóvel ainda é ocupado por empresas de primeira linha, como a Azul Linhas Aéreas, locatária de três andares, Odontoprev, locatária de dois andares e meio, e Gafisa, com meio andar. A TS Consultoria Imobiliária, consultora do fundo, segue trabalhando na comercialização das áreas vagas.

## Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 29 de dezembro de 2016, o valor justo dos imóveis do Fundo foi reavaliado pela empresa Cushman & Wakefield em R\$ 103.015.000,00, representando uma redução de 2,4% em relação ao valor contábil atual. O impacto negativo no valor patrimonial da cota é de aproximadamente 2,3%, considerando a cota contábil do fechamento de novembro de 2016.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.