

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Dezembro - 2021





Informações Gerais

Dividend
Yield

1,03%

Retorno
Total

4,72%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 102,81

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 1,06

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 10,01

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 10,01

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 87,7

Imóveis
(milhões)

R\$ 176,5

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 95,60

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

4,2



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações



Dados do Fundo

Código de Negociação:
CORM11

CNPJ:
38.293.921/0001-62

Gestor:
CORE Real Estate Gestão de
Investimentos Ltda

Administrador:
BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Administração e Gestão:
1,20% a.a. *

Taxa de performance:
20% s/ Benchmark
(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Início do Fundo:
26/02/2021

Prazo:
Indeterminado

Gestão, Mandato e Segmento:
Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:
917.304

* A base de cálculo das taxas de Gestão e Administração é o patrimônio líquido do Fundo e passará a ser o valor de mercado se o Fundo fizer parte do índice de mercado IFIX

Comentários da Gestão

Caros investidores e amigos da CORE,

Antes de tudo, desejamos que 2022 seja um ano próspero e com muita saúde para todos!

Como havíamos antecipado no relatório anterior, a variante Ômicron tem preocupado menos em termos de taxa de letalidade, porém seus altos índices de infecção têm feito algumas empresas no Brasil reinstituírem o trabalho remoto, ainda que parcial. O mercado acionário brasileiro começou o ano com mais otimismo, apesar das quedas nos EUA e outros países desenvolvidos.

O índice Ibovespa acumula alta no ano de 5,13%, enquanto o IFIX, índice que mede o retorno total médio dos

Dezembro - 2021



fundos imobiliários, teve variação de -0,43% até 25/01/2022. O cupom das NTN-B longas subiu de 5,32% em 30/12/2021 para 5,6% em 25/01/2022, segurando os preços dos fundos imobiliários, que por natureza são mais correlacionados com essas taxas do que as taxas pré-fixadas de curto prazo.

Em um momento de grande volatilidade no Brasil e no mundo diante das incertezas relacionadas à pandemia, crescimento econômico e cenários políticos, o mercado tem tido dificuldade de acertar as taxas de juros futuros e outros indicadores. A inflação medida pelo IPCA em 2021 fechou em 10,06%, acima da expectativa do Boletim Focus de 11/01/2021, que tinha 3,34% como projeção para o IPCA de 2021 e 3,25% como meta para a SELIC no final do mesmo período, sendo que o acumulado no ano (entre 31/12/2020 e 31/12/2021) ficou em 4,40%.

Atualmente, no CORE Metropolis FII, temos alavancagem indexada a IPCA+6,20% e CDI+2,75%, conforme

Comentários da Gestão

tabela da página sobre o portfolio do Fundo nesse relatório. O custo efetivo médio destas alavancagens, desde o início de cada série até o fechamento de dezembro de 2021 foi de 11,42% para as séries 330 e 331 e de 4,63% para as séries 195 e 196. Considerando que as alavancagens contratadas possuem carência de pagamento de juros de 9 meses a partir das emissões dos respectivos instrumentos, a despesa financeira foi contabilizada no balanço do fundo, mas não impactou os rendimentos distribuídos aos cotistas.

Em janeiro de 2022 começamos a pagar os juros sobre os CRI relativos às primeiras aquisições do fundo, em abril de 2021 (Ed. Souza Aranha I, Ed. Souza Aranha II e Ed. Porto Alegre) e essa despesa financeira impactará os próximos



rendimentos a serem distribuídos. Com isso em vista, entendemos ser importante fazer um resumo do cenário atual e dos nossos entendimentos em relação à estrutura de capital do Fundo.

A alavancagem pode potencializar a Taxa Interna de Retorno (TIR) do Fundo quando o custo do capital de terceiros (custo da dívida) é menor do que a TIR estimada para os imóveis. A TIR dos investimentos do Fundo (em imóveis) é composta pelos aluguéis e pela valorização dos ativos.

Em dezembro, o Fundo teve uma receita imobiliária bruta (consolidada com o imóvel do FII Flamengo) que representa aproximadamente 9,15% ao ano sobre o valor de avaliação dos ativos. Em teoria e de forma bem simplificada, supondo que nos próximos anos os aluguéis serão reajustados pela inflação, tudo o mais constante, a TIR estimada dos ativos do Fundo seria equivalente a Inflação + 9,15% ao ano. Se o custo da alavancagem for menor do que a TIR estimada do

Comentários da Gestão

Fundo, ela será positiva para o seu retorno. Entretanto, o que pode ocorrer se as projeções atuais para o CDI se concretizarem, é que as despesas financeiras terão temporariamente um impacto maior do que o previsto nos rendimentos.

É claro para nós que o mercado não deve precificar um FII alavancado apenas pelo seu *yield* corrente quando estiver em período de carência de juros ou quando estiver pagando juros pontualmente mais altos do que as projeções de médio/longo prazo. Em tese, o valor de mercado da cota do FII deveria ser igual à expectativa do mercado em relação ao valor de seus ativos, descontados os saldos atuais dos seus passivos, inclusive porque em algum momento a estrutura de



capital do Fundo pode mudar. O Fundo pode aumentar seu patrimônio via captação de recursos, diminuindo o peso relativo da alavancagem, ou até mesmo usar os recursos para pagar antecipadamente os CRI, se for o caso. Quando a inflação ceder, é possível que as taxas de juros caiam também, diminuindo consideravelmente o impacto das despesas financeiras nos rendimentos.

A tabela a seguir apresenta a sensibilidade dos rendimentos do Fundo, com base nos resultados de dezembro de 2021, em função das despesas financeiras das séries 330 e 331 que impactam os rendimentos:

Despesas financeiras da dívida (a.a.)	Rendimento (R\$ / Cota) *
6,00%	0,94
8,00%	0,84
10,00%	0,74
12,00%	0,64

* Calculado com base no saldo da dívida no dia 17/01/22

Comentários da Gestão

Para os próximos meses, seguimos concentrando nossos esforços em três frentes principais:

- 1) atender bem nossos inquilinos e cuidar dos imóveis do Fundo;
- 2) concluir a oferta restrita em andamento nos próximos meses, onde já foram captados R\$ 7,3 milhões no âmbito do Direito de Preferência; e
- 3) crescer o patrimônio do Fundo por meio de boas aquisições, melhorando a diversificação do portfólio e a liquidez das cotas.



Links:

Buildings: [Mercado de Escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro Consolida Retomada](#)

Valor: [Fundo imobiliário mostra resistência mesmo na crise](#)

Brazil Journal: [Chuvas inesperadas podem aliviar inflação; juros podem ceder com novo tom do Governo](#)

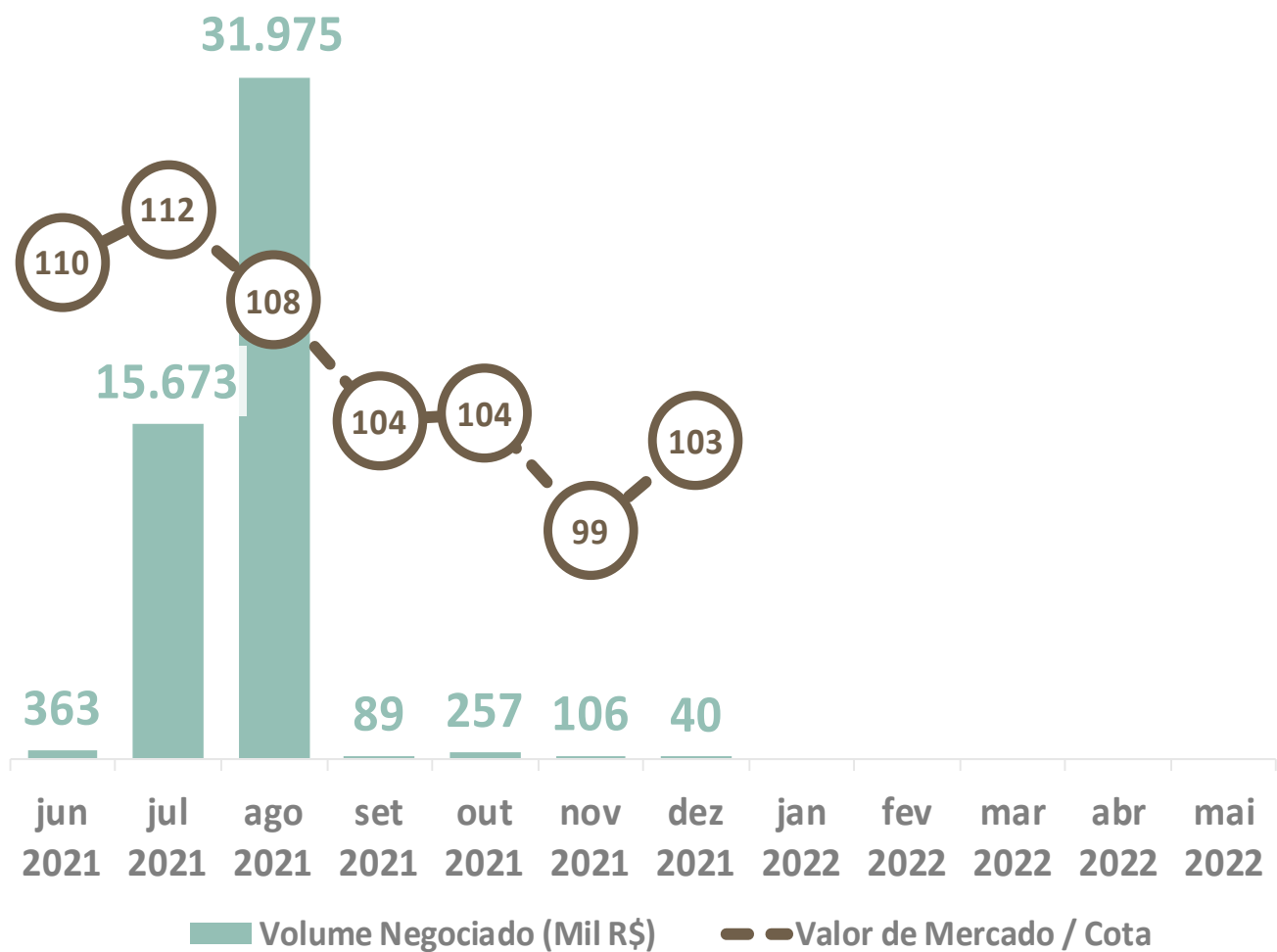
Estadão: [Infecções pela variante Ômicron e influenza adiam volta aos escritórios](#)

Estadão: [Investidores imobiliários veem barganhas em fundos e vão às compras](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	dez-21	Início
Valor de Mercado	4,7%	13,1%
Valor Patrimonial	3,9%	6,0%
CDI	0,8%	4,1%
IFIX	8,8%	-2,8%
IBOVESPA	2,9%	-4,7%
IMA-B	0,2%	1,1%

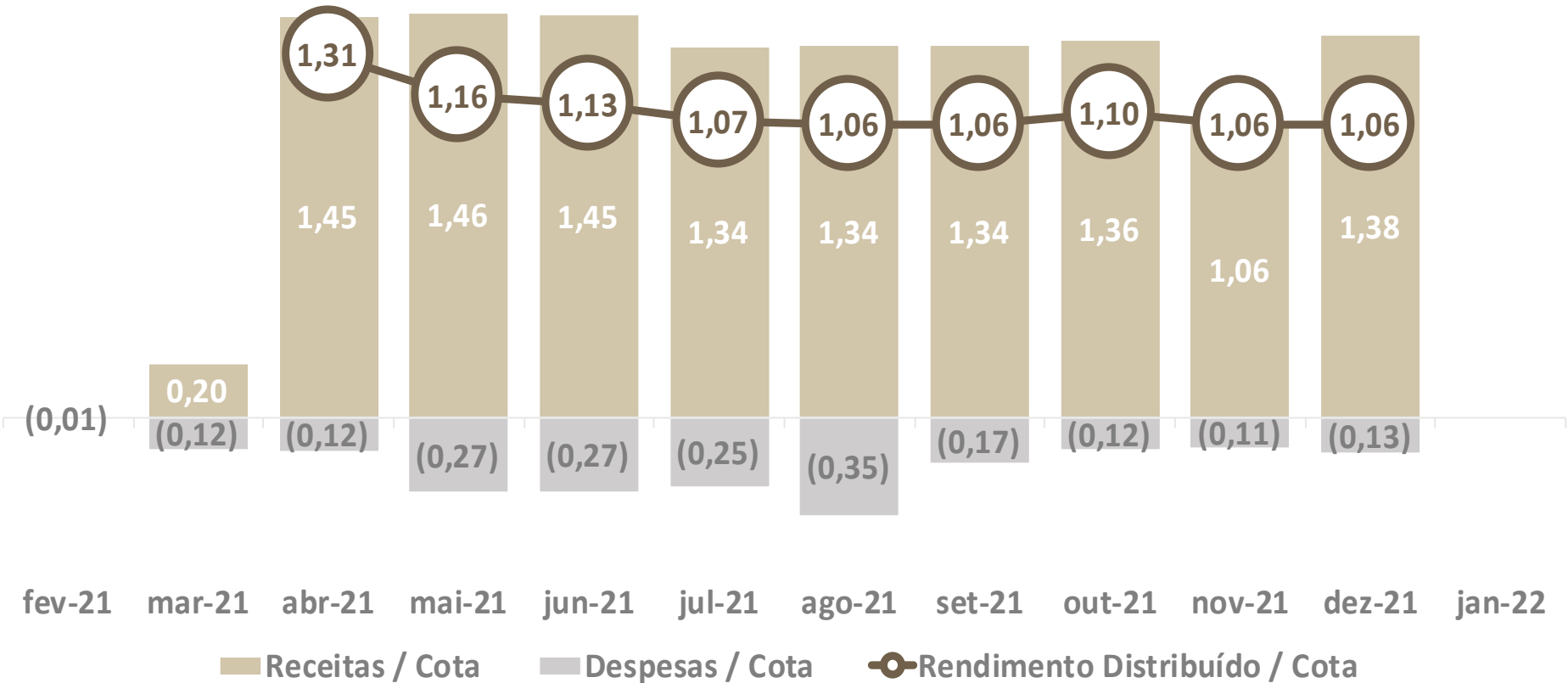
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Dez-2021	2ºS 2021
Total de Receitas	1.265.945	7.188.604
Locação	762.869	4.465.097
FII	475.531	2.604.089
Financeiras	27.545	119.417
Total de Despesas	(119.994)	(1.043.723)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(117.126)	(1.026.515)
Financeiras	(2.868)	(17.208)
Resultado Disponível	1.145.951	6.144.881
Reserva	173.609	264.962
Rendimento Distribuído	972.342	5.879.919





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	106,9	121,9%
Fundos Imobiliários	35,8	40,9%
Renda Fixa	11,4	12,9%
Passivo	(67,9)	-77,4%
Valores a receber	1,5	1,7%
Patrimônio Líquido	87,7	100,0%

Data-Base: 31/12/2021 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	CORE Metropolis FII	CORE Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	RB Capital	RB Capital	RB Capital
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência de Juros	Até 16/01/2022	Até 16/01/2022	Até 17/04/2022
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Estimativa de juros em fev-22	0,12	0,24	-
Amortização próximos 12 meses	0,52	1,86	0,66
Saldo Atualizado	12,18	46,87	31,39

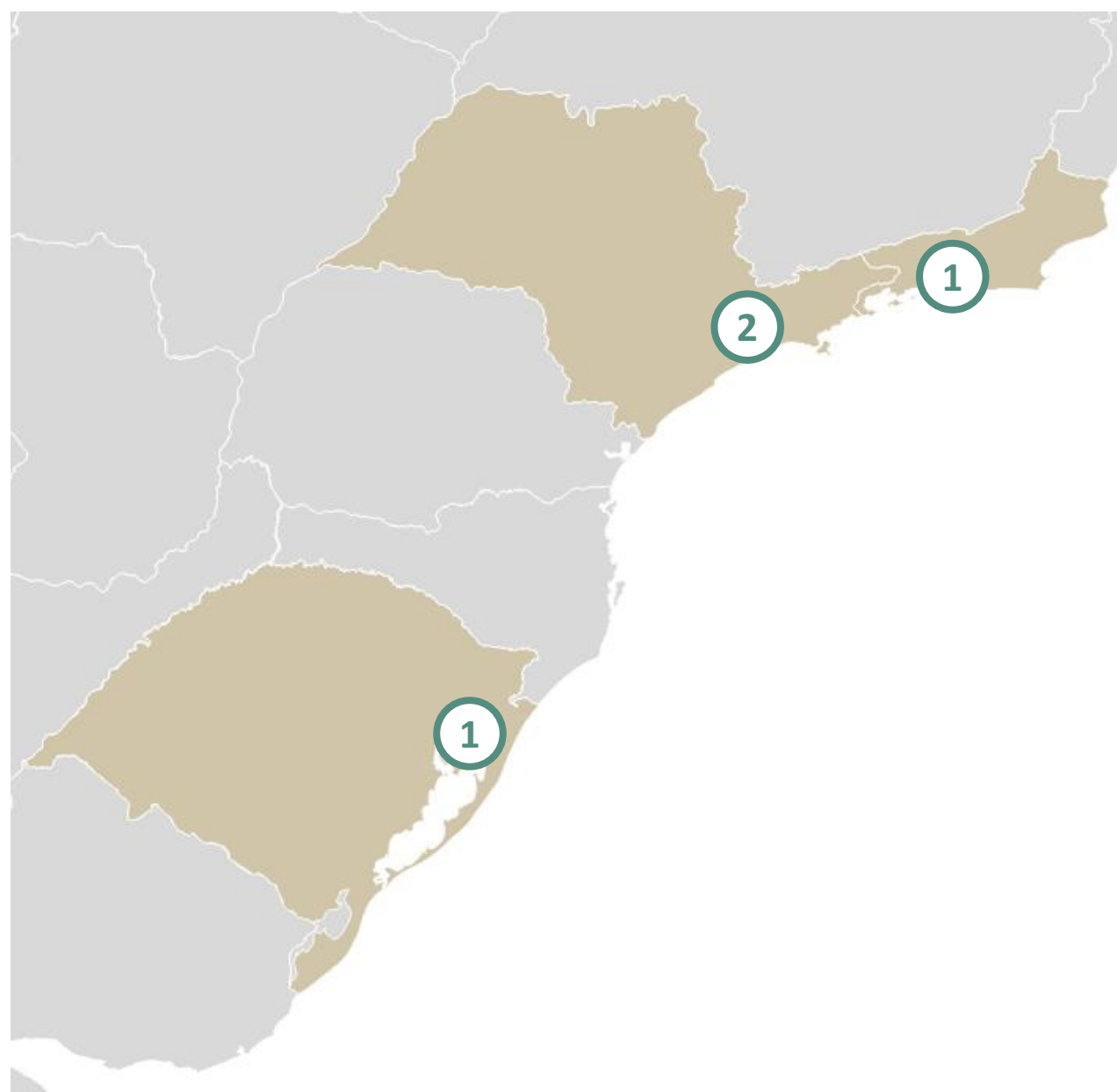
Data-Base: 31/12/2021 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

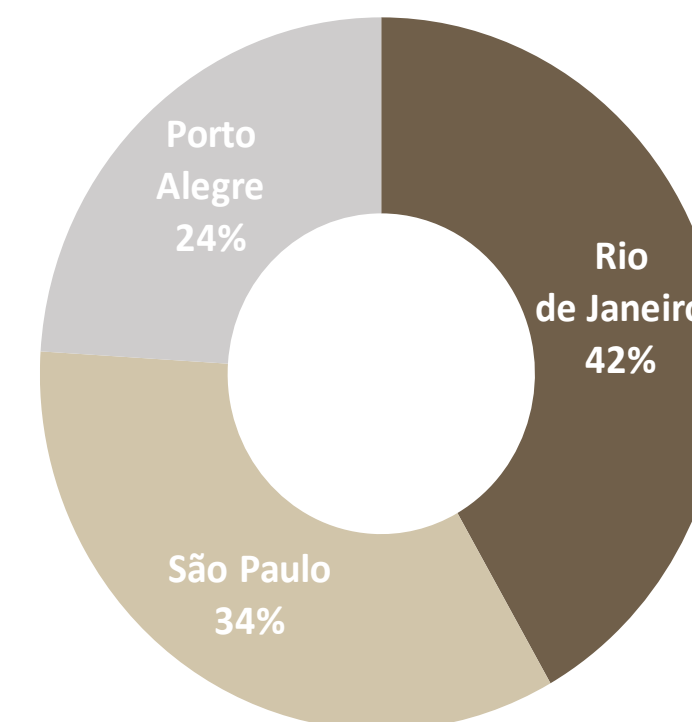


Indicadores Médios dos Imóveis

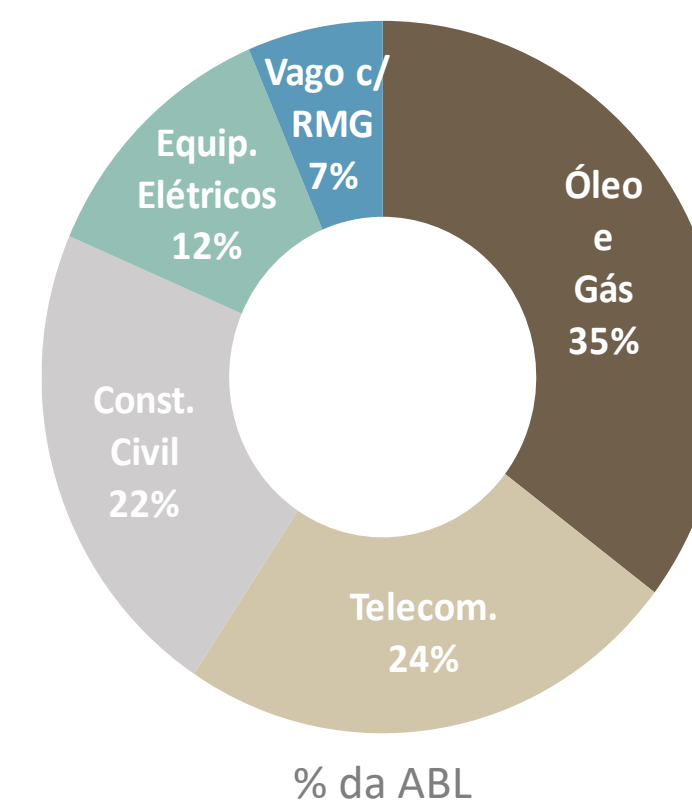
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,7	8,6	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,3	3,8	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	15,9	2,7	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,6	2,6	15%
Total		176,5	4,2	6%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII, cujo contrato de compra e venda foi celebrado em 03/05/2021 e concluído em 21/06/2021, conforme Fato Relevante divulgado nesta data. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos.

Imóveis por Cidade



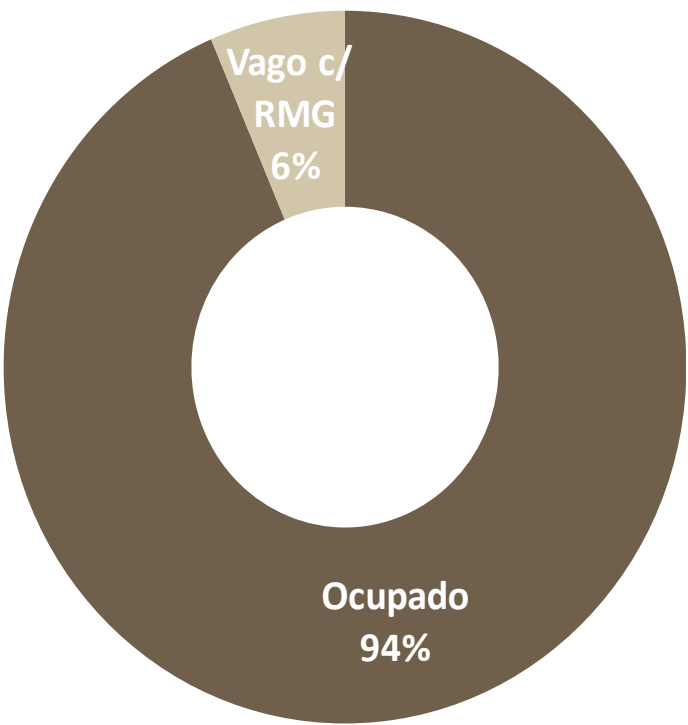
Setor dos Inquilinos





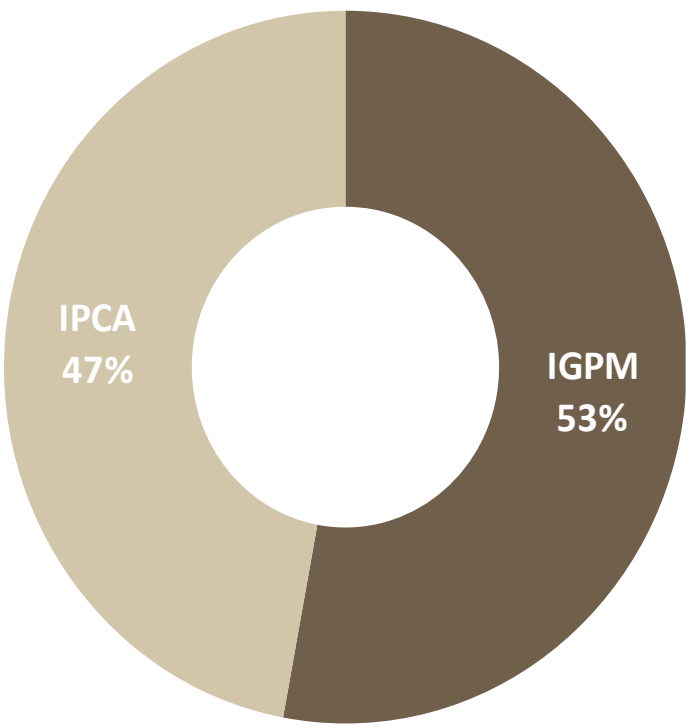
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



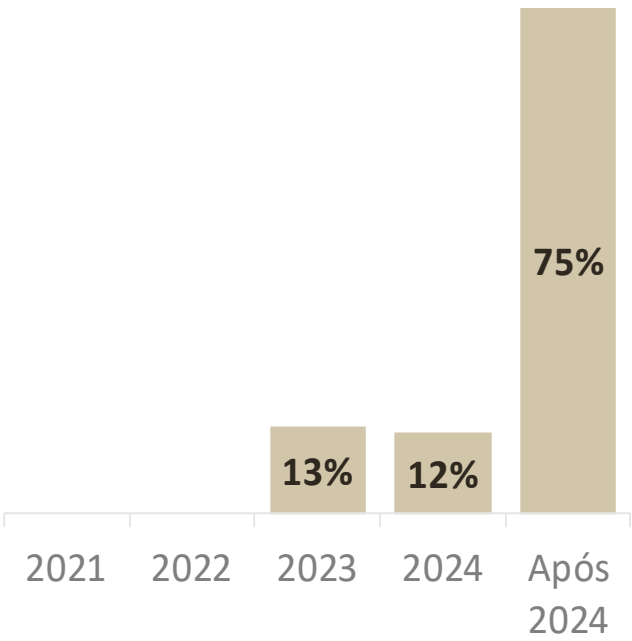
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



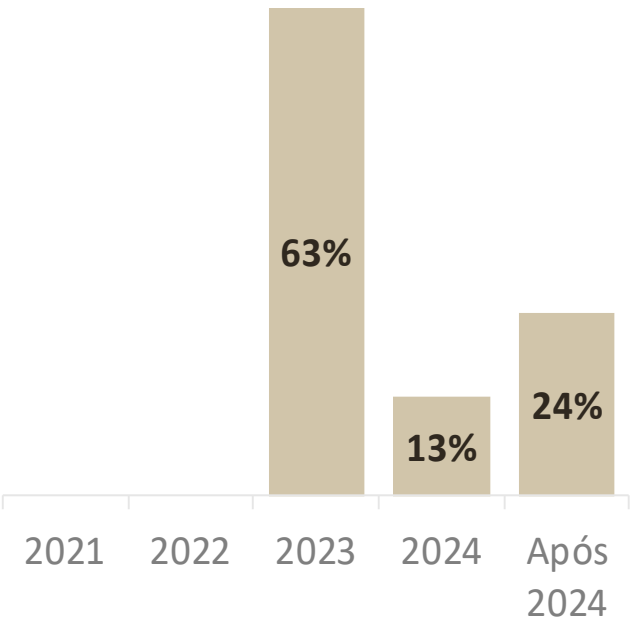
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





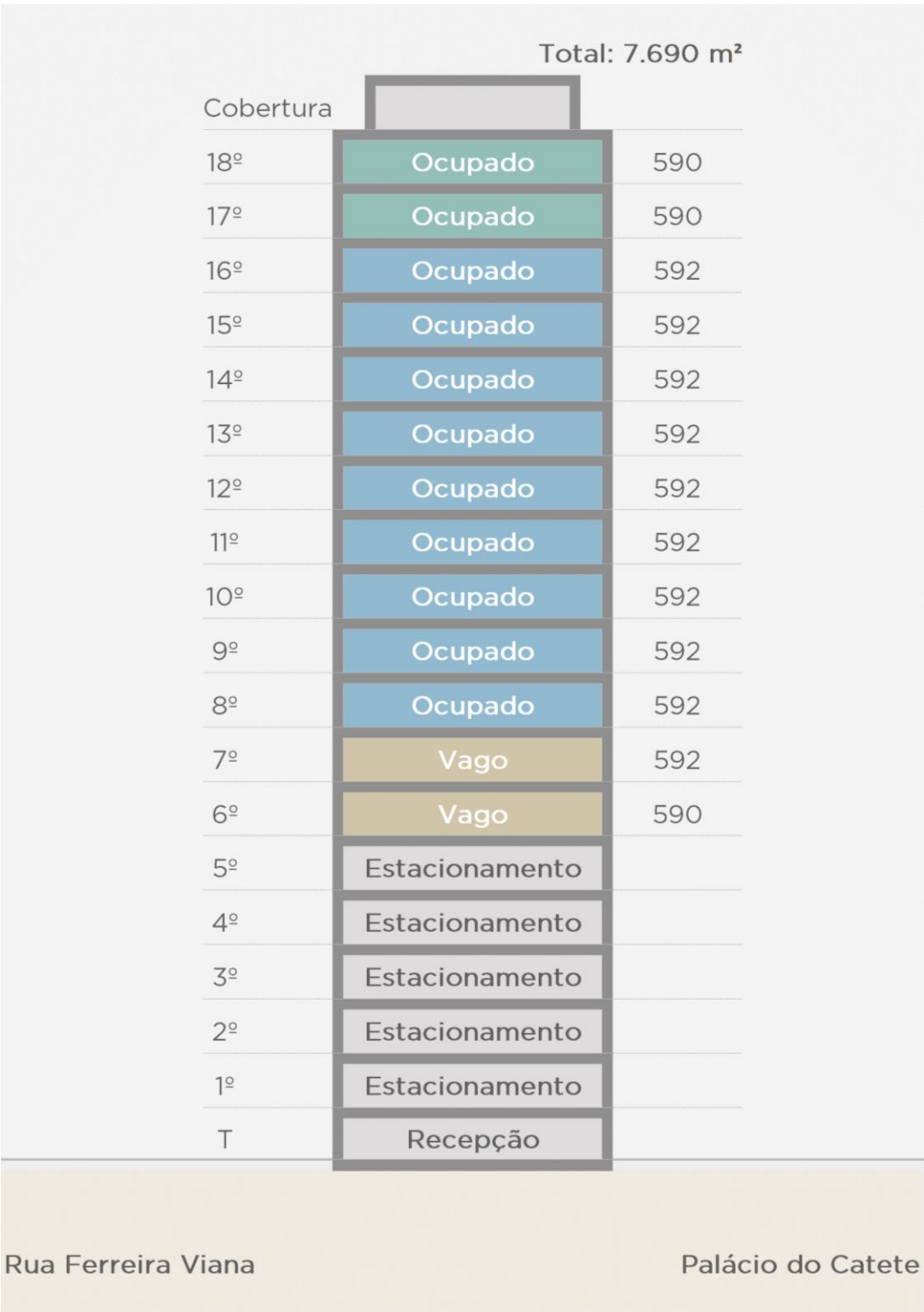
Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões-postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).





Ed. Flamengo

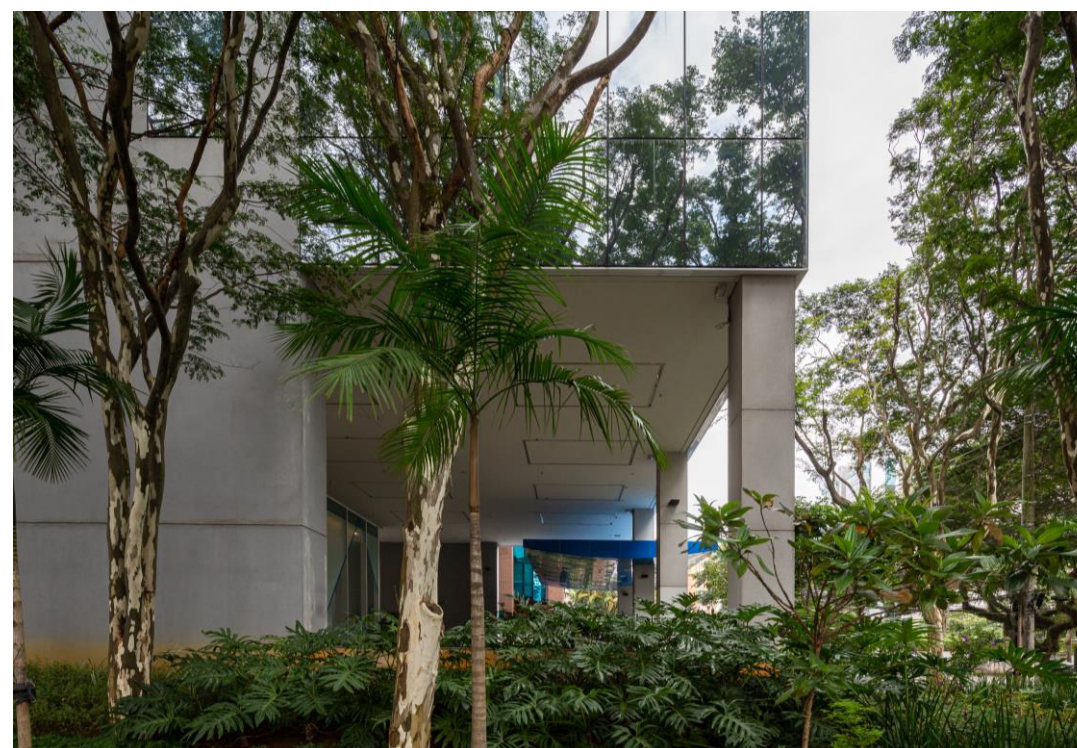
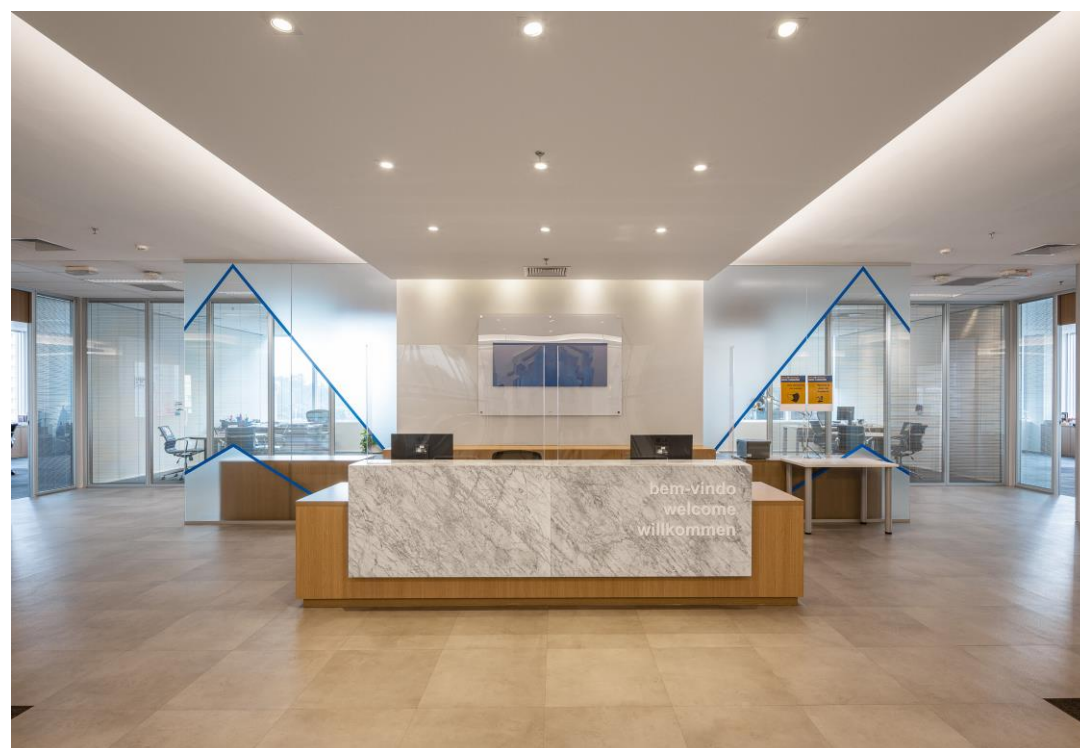
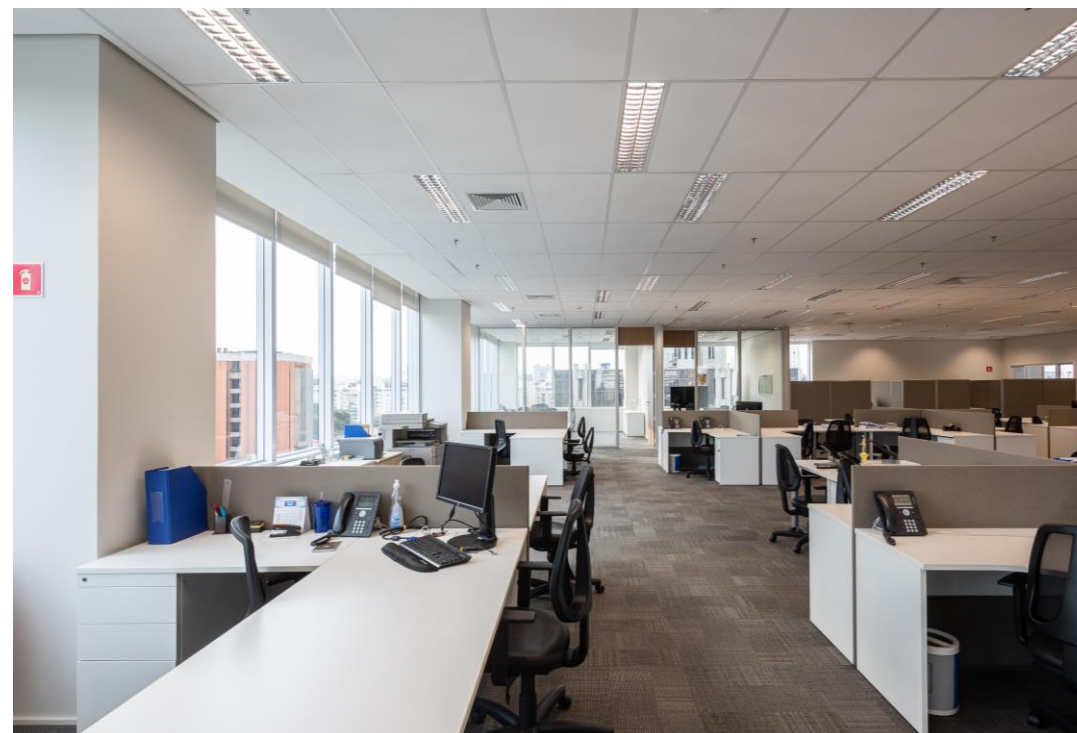




Ed. Souza Aranha II



Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.





Ed. Souza Aranha II

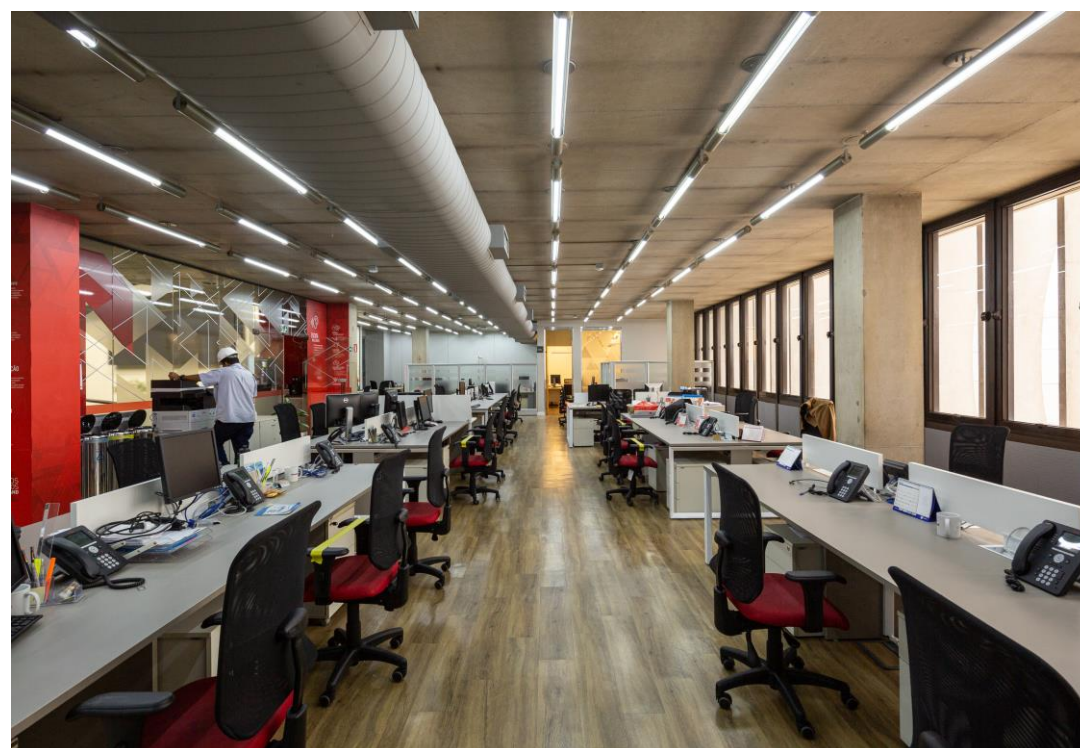
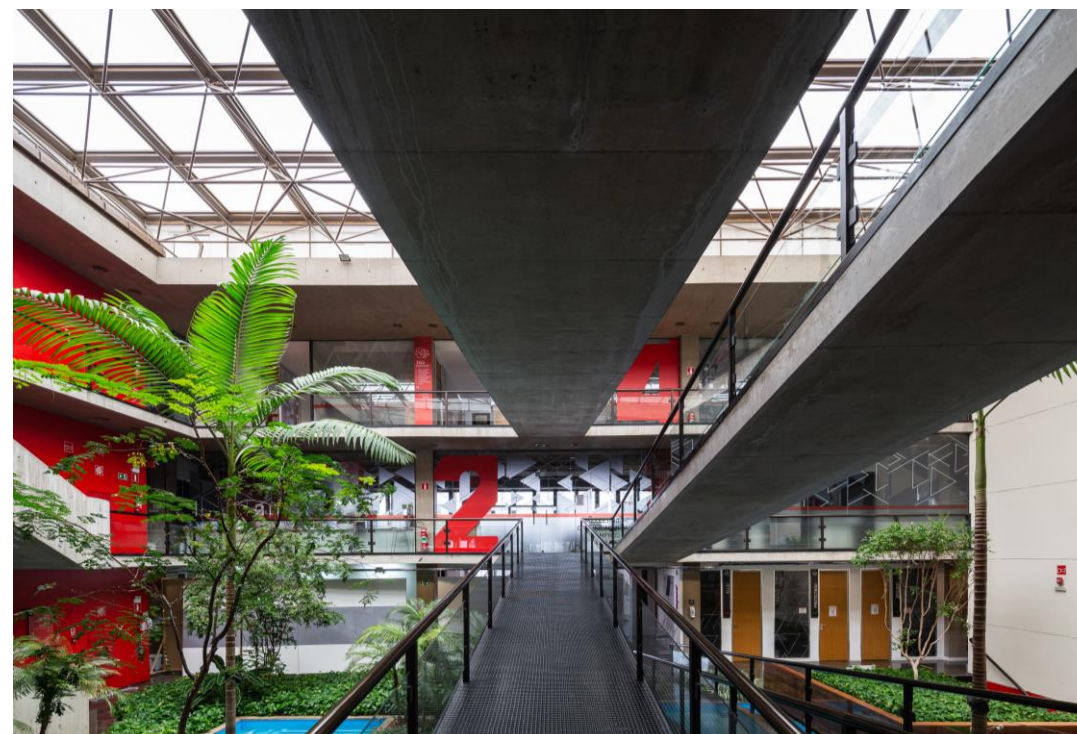




Ed. Souza Aranha I



Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.





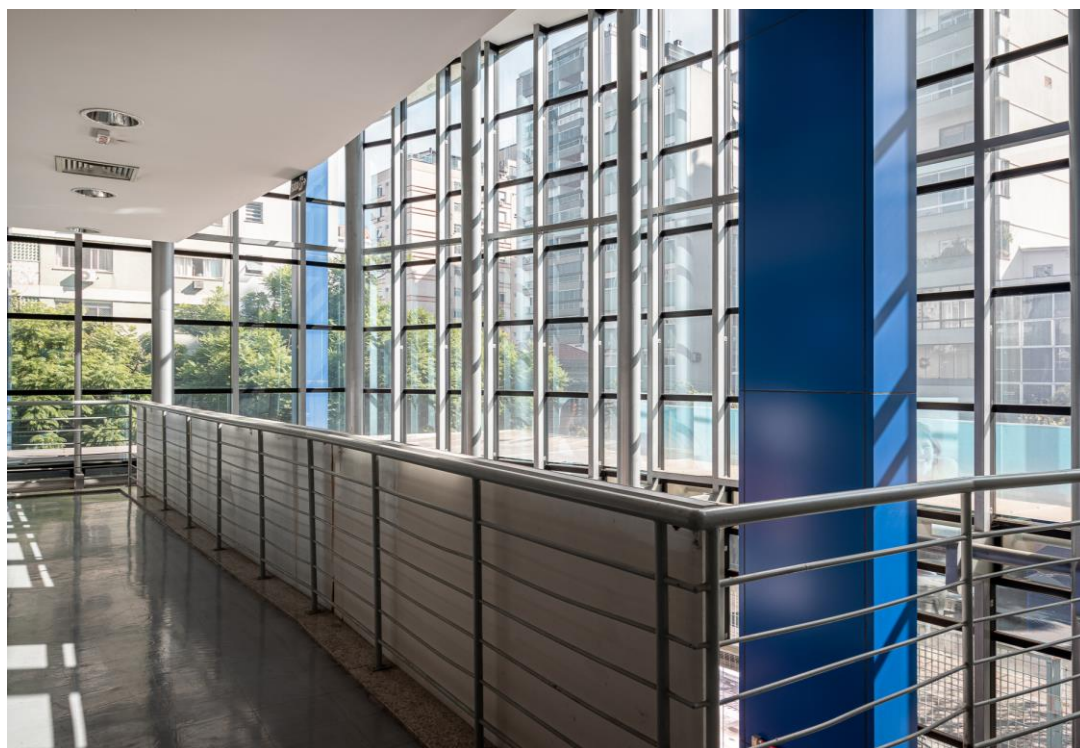
Ed. Souza Aranha I





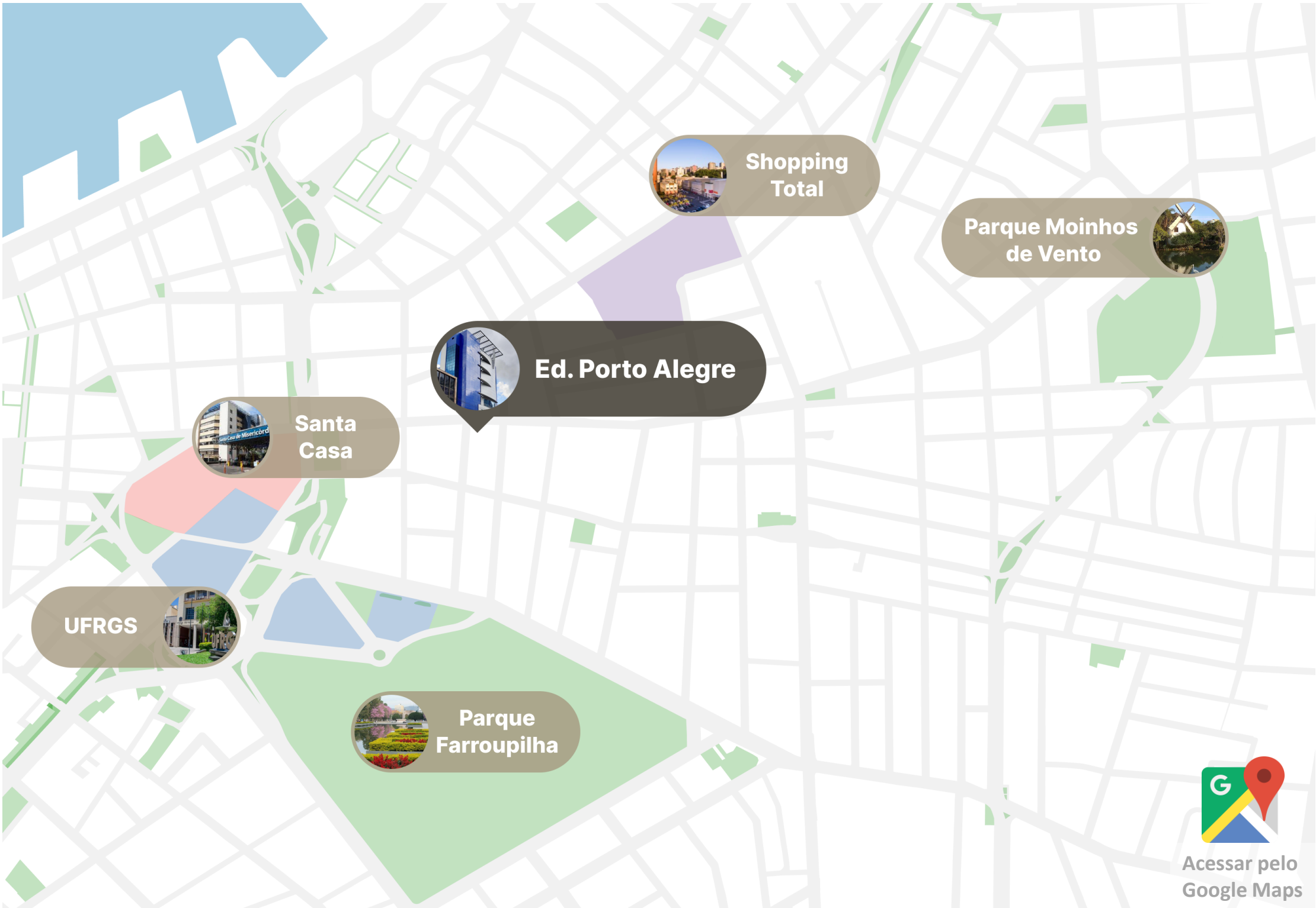
Ed. Porto Alegre

Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.





Ed. Porto Alegre



Total: 4.421 m²		
Cobertura	Ocup.	
6º	Ocupado	512
5º	Ocupado	512
4º	Ocupado	512
3º	Ocupado	532
2º	Ocupado	236
1º	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1º SS	Ocupado	472
2º SS	Ocupado	259
Rua Garibaldi		Rua Tomaz Flores





Últimas Informações

10/01/2022: Divulgação sobre acesso ao informe de rendimentos do Fundo ([Comunicado ao Mercado](#))

15/12/2021: Divulgação do prospecto do Fundo ([Comunicado ao Mercado](#) e [Prospecto](#))

10/11/2021: Divulgação do Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional ([Comunicado ao Mercado](#))

04/11/2021: Divulgação da Subscrição das Sobras e de Montante Adicional da 2ª emissão do Fundo ([Comunicado ao Mercado](#))

26/10/2021: Divulgação do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da 2ª emissão do Fundo ([Comunicado ao Mercado](#))

06/10/2021: Divulgação de informações do Direito de Preferência ([Formulário de Subscrição do Direito de Preferência](#))



Sobre a CORE

A CORE é uma gestora de recursos independente, com foco em investimentos imobiliários, fundada em 2020 por uma equipe com histórico comprovado.

A base da nossa filosofia de investimento é a compreensão dos ciclos imobiliários, das necessidades dos inquilinos, das transformações urbanas, sociais e tecnológicas.

Nossa análise fundamentalista considera margem de segurança para períodos de estresse, risco de crédito, vacância e variações de receitas e despesas.

Os sócios da CORE se envolveram em diversas operações diretamente nos últimos dez anos, entre elas:

- Transações imobiliárias: +R\$ 1,9 bi
- Captação de recursos: +R\$ 2,5 bi
- Mercado primário/secundário de FII: +R\$ 300 mm
- Operações com créditos imobiliários: +R\$ 400 mm

Atuações anteriores envolveram administração de mais de R\$ 3 bilhões em fundos imobiliários de escritórios, shoppings, galpões logísticos, hotéis, entre outros, bem como conversão de um fundo mono-ativo em multi-ativos com gestão discricionária.



Glossário

- **Dividend Yield:** termo em inglês que representa a relação entre o rendimento pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota (ou, na falta dele, pelo valor patrimonial)
- **Retorno Total:** taxa de retorno calculada com base no ganho de capital e nos rendimentos distribuídos em um período
- **Volume Negociado:** volume financeiro negociado no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor de Mercado:** valor por cota do fechamento das negociações no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor Patrimonial:** valor por cota de fechamento contábil do balanço do Fundo em determinado período
- **ABL:** área bruta locável de empreendimentos imobiliários
- **Vacância Física:** área não ocupada de um empreendimento em relação à área total
- **WALE (Weighted Average Lease Expiry):** termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área
- **Resultado:** valor líquido reconhecido pelo Fundo representado pela diferença entre receitas e despesas
- **Reserva:** valores de resultado do Fundo não distribuído no período
- **RMG:** Renda Mínima Garantida
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e consequentemente possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador 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.



Contato

GESTOR

- Email: contato@corereal.com.br
- Telefone: +55 11 4810 6303
- Site: <https://www.corereal.com.br/>
- Redes Sociais:  

ADMINISTRADOR

- Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com