



CORE METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - MAIO 2022

CORE METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,86%

Retorno
Total no Mês

0,02%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 93,99

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 11,59

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 14,06

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 92,1

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 90,56

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,8

 Retornos e Liquidez

 Rendimentos

 Portfolio

 Imóveis

 Últimas Informações

CORE METROPOLIS FII

Maio - 2022

Código de Negociação:

CORM11

CNPJ:

38.293.921/0001-62

Taxa de Administração e Gestão:

1,20% a.a. *

Taxa de performance:

20% s/ Benchmark

(Benchmark = IPCA + yield IMA-B 5)

Gestão, Mandato e Segmento:

Ativa, Híbrido e Híbrido

Quantidade de cotas:

1.017.316

Gestor:

CORE Real Estate Gestão de Investimentos Ltda

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Início do Fundo:

26/02/2021

Prazo:

Indeterminado

* 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

“A inflação, e a luta contra ela, tem estado muito presente na mente do público nos últimos anos. O encolhimento do poder de compra do dólar no passado, e particularmente o medo (ou esperança, por parte dos especuladores) de um sério declínio no futuro, influenciou muito o pensamento de Wall Street. É claro que aqueles com uma renda fixa em dólar sofrerão quando o custo de vida avançar, e o mesmo se aplica a uma quantia fixa de principal em dólar.”

O parágrafo acima poderia estar em qualquer um dos jornais atuais, mas é parte do texto do famoso livro *The Intelligent Investor*, de Benjamin Graham, cuja primeira edição foi publicada em 1949.

Podemos listar várias causas para a inflação atual, desde os estímulos governamentais durante a pandemia, a guerra na Ucrânia, a expansão da base monetária nas principais economias do mundo na última década, mas o fato é

que a inflação é uma velha conhecida nossa, especialmente aqui no Brasil.

Sem entrar em discussões teóricas sobre as causas da inflação e as melhores ações para contê-la, a inflação reduz o poder aquisitivo geral da população. Em qualquer circunstância, seja de inflação mais controlada ou mais alta como agora, o investidor deve levar em consideração as expectativas de inflação em seus investimentos a fim de buscar obter um ganho “real”, ou seja, acima da inflação em sua carteira de ativos. Caso contrário, ainda que seus retornos nominais sejam positivos, se forem abaixo da inflação, seu retorno real será negativo.

Este foi o caso de quem ficou aplicado em CDI nos últimos 12 meses para auferir 7,9% (base mai/22), brutos de imposto de renda, quando a inflação medida pelo IPCA foi de 11,7% no mesmo período.

Neste ambiente de inflação e juros crescentes, aqui e no exterior, a preocupação em se proteger da perda inflacionária aumenta e as discussões sobre se os imóveis são um bom hedge (proteção) contra a inflação ou não vem à tona.

Considerando que os valores dos aluguéis são reajustados anualmente

Comentários da Gestão

por um índice de inflação, antes mais comumente pelo IGP-M e agora cada vez mais pelo IPCA, é razoável esperar que o fluxo dos aluguéis será corrigido de forma a manter seu valor real.

Existem muitos estudos disponíveis na internet sobre este tópico para aqueles que quiserem se aprofundar e o resumo geral é que sim, os imóveis no longo prazo tendem a preservar seus valores reais (ajustados pela inflação), mas que essa correlação não é imediata no curto prazo e depende de outros fatores, por exemplo, do poder de barganha dos proprietários em repassar os ajustes de preços nos contratos. Por sua vez, esse poder de barganha depende, em boa parte, dos índices de vacância de cada região e segmento dos imóveis (o índice de vacância representa o percentual de áreas vagas sobre o estoque total de áreas locáveis).

Quanto maior a vacância, mais dificuldade o proprietário deve ter em repassar os reajustes nos contratos novos ou em andamento. Quando a vacância é reduzida, os proprietários costumam repassar aumentos reais, ou seja, acima da inflação.

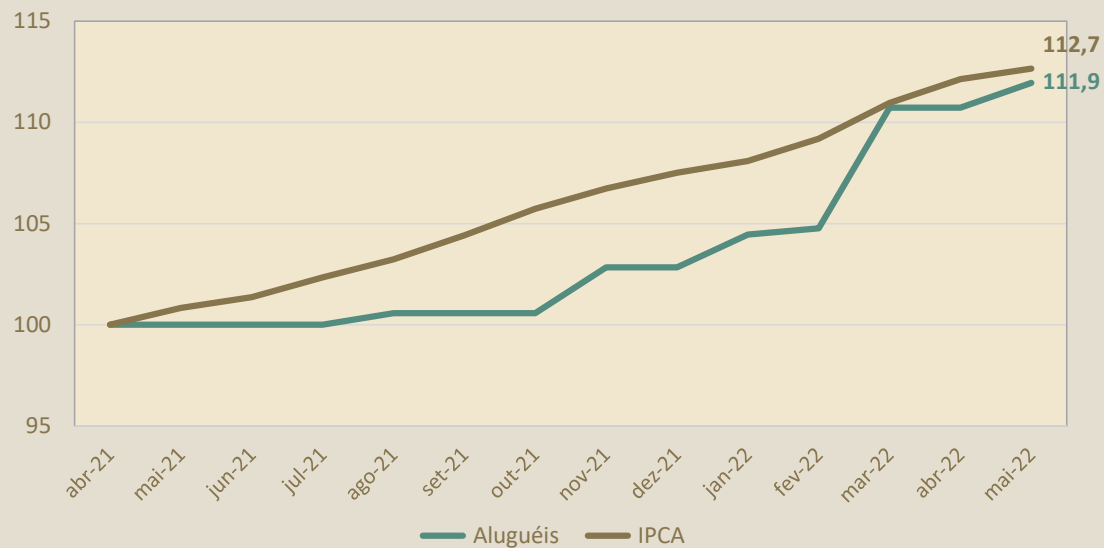
Desde o começo do Fundo, em abril de 2021, com todas as incertezas sobre home office, economia, política, conflitos internacionais e índices de vacância em níveis relativamente altos (SP 22,4%, RJ, 36,97%, POA 32,98% segundo o Siila - 1T2022), temos conseguido repassar, na média, um reajuste próximo ao IPCA em nossa carteira de contratos.

No caso específico do CORE Metropolis FII, conforme o caso, repassamos 100% dos índices de inflação, negociamos percentuais intermediários entre IGP-M e IPCA e em um caso não repassamos a inflação, mas estendemos e reforçamos o contrato.

O gráfico a seguir apresenta (1) a variação das receitas de aluguéis do Fundo desde o seu início comparado com (2) a variação do IPCA no período:

Comentários da Gestão

Variação dos aluguéis vs IPCA



Na experiência da equipe de gestão do Fundo, costuma ser mais fácil repassar 100% dos reajustes quando a inflação está situada numa faixa mais baixa e a economia segue um ritmo de crescimento saudável. Momentos como os que vivemos, de inflação alta e indefinição dos rumos da economia, exigem

proximidade com os locatários e atenção ao que tem sido praticado no mercado. Algumas concessões aos locatários podem ser importantes para fortalecer os contratos e as parcerias de longo prazo.

Por fim, um dos efeitos da inflação nas commodities, nos materiais de construção, nos custos de mão de obra e nos custos de capital em função dos juros mais altos é que o custo de reposição dos imóveis tende a aumentar, o que desincentiva a produção de novos ativos, e tudo o mais constante, pode valorizar os imóveis já existentes.

Links:

Forbes: [Fundos imobiliários de tijolo voltam ao radar dos investidores](#)

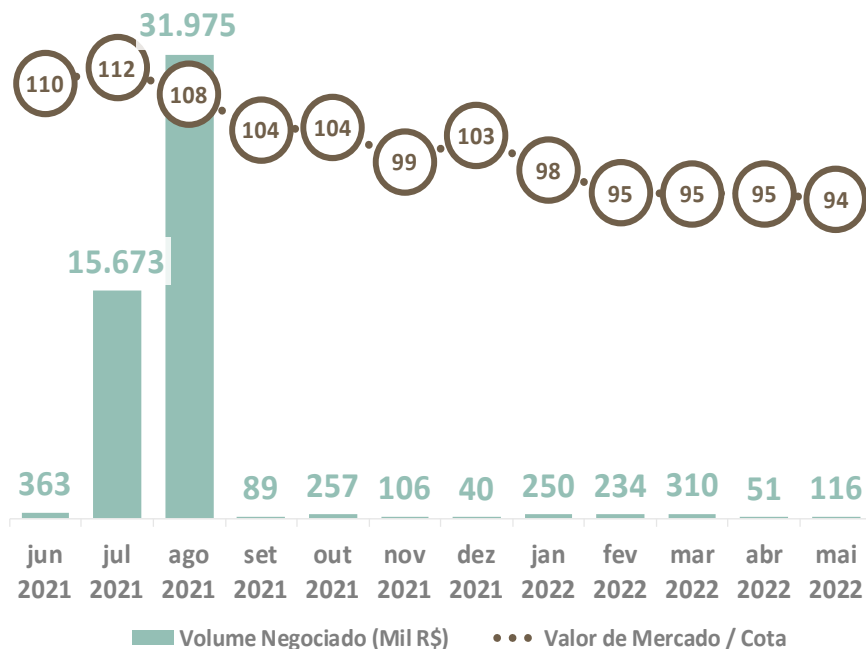
Valor: [Índice de preços segue mais alto até setembro](#)

Exame: [Imóveis vão subir acima da inflação com juros e custos mais altos](#)

CORE METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	mai-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	0,0%	5,3%	-4,6%	13,1%	7,9%
Valor Patrimonial	-0,4%	3,8%	0,8%	4,1%	4,9%
CDI	1,0%	7,9%	4,4%	4,1%	8,7%
IFIX	0,3%	0,3%	0,6%	-2,8%	-2,3%
IBOVESPA	3,2%	-11,3%	6,2%	-4,7%	1,2%
IMA-B	1,0%	4,6%	4,7%	1,1%	5,9%

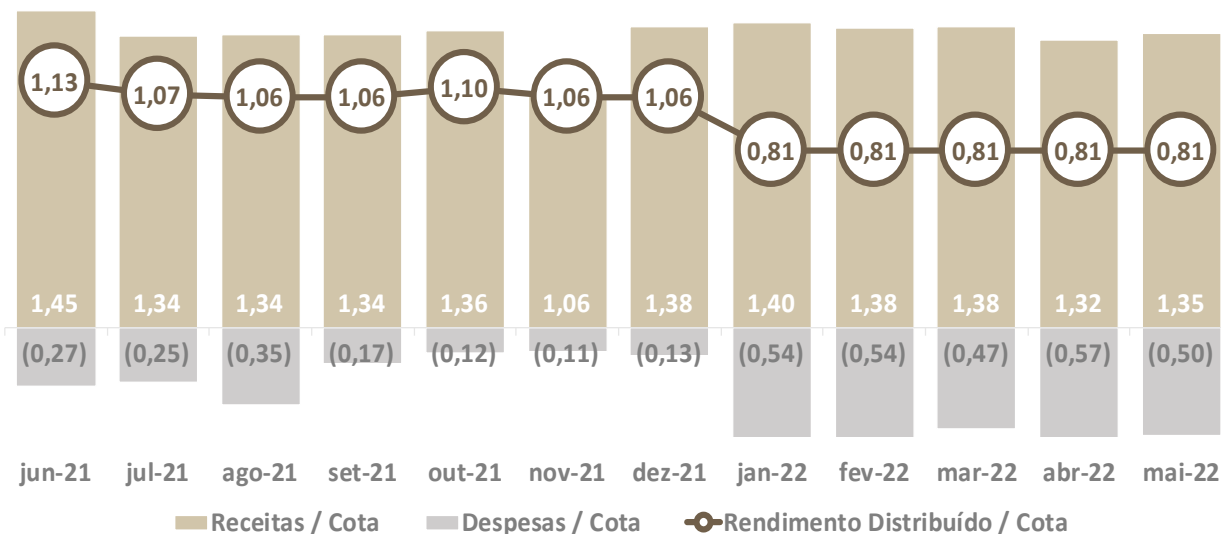
Data de início: 26/02/2021



CORE METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Mai-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.376.534	6.534.875
Locação	798.039	3.929.513
FII	480.000	2.382.126
Financeiras	98.495	223.237
Total de Despesas	(508.586)	(2.512.068)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(158.318)	(680.348)
Financeiras	(350.268)	(1.831.720)
Resultado Disponível	867.947	4.022.807
Reserva	43.921	145.706
Rendimento Distribuído	824.026	3.877.101

CORE METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	117,8%
Fundos Imobiliários	34,8	37,8%
Renda Fixa	9,6	10,4%
Passivo	(63,2)	-68,6%
Valores a receber	2,4	2,6%
Patrimônio Líquido	92,1	100,0%

Data-Base: 31/05/2022 | 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 parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Juros em jun-22	0,16	0,26	0,11
Amortização próximos 12 meses	0,98	3,53	1,82
Saldo Atualizado	12,19	49,19	32,92

Data-Base: 31/05/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

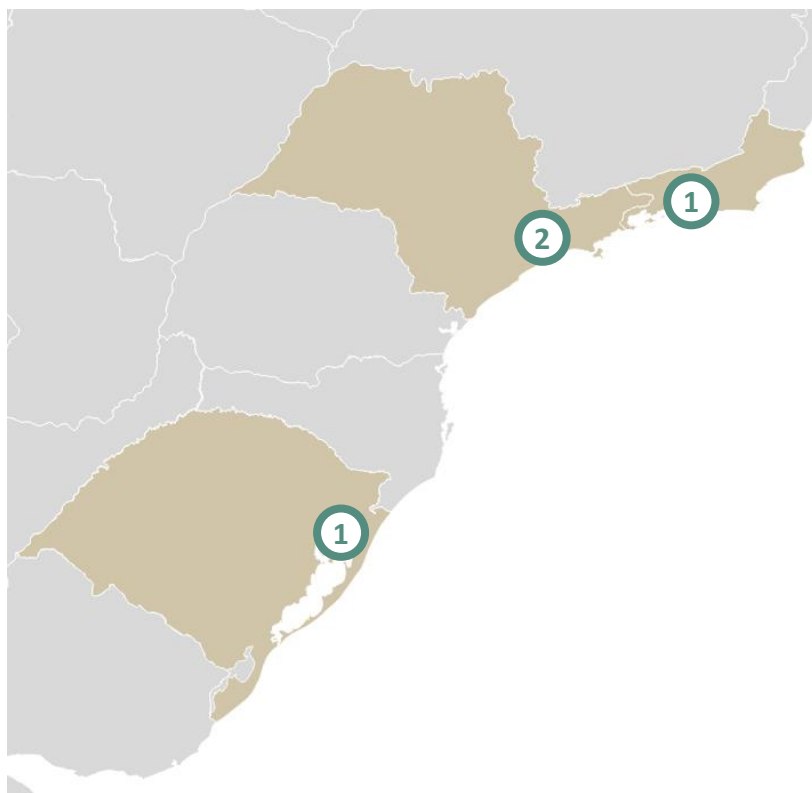
* Carência parcial de 75%



CORE METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

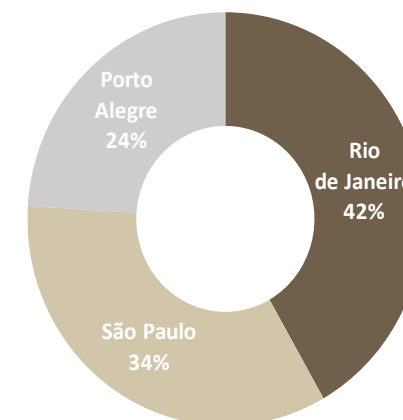


Indicadores Médios dos Imóveis

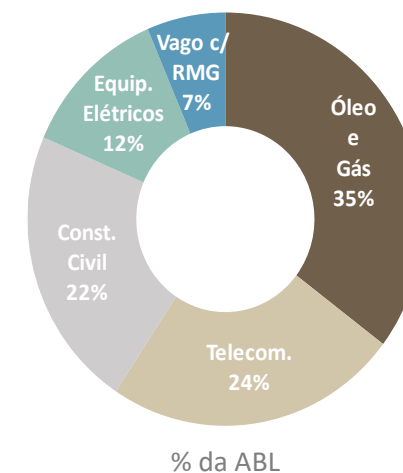
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	8,2	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,4	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,2	15%
Total		175,6	3,8	6%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos a partir de 21/06/2021.

Imóveis por Cidade



Setor dos Inquilinos

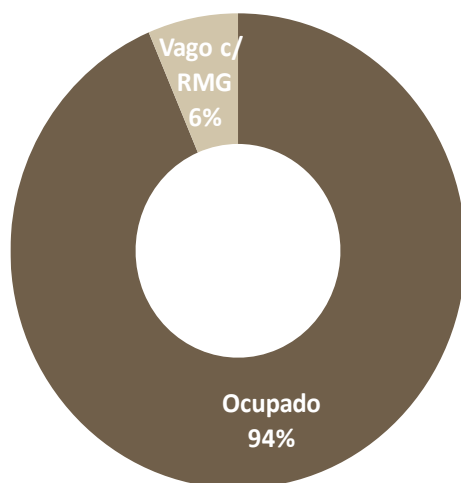


CORE METROPOLIS FII

Maio - 2022

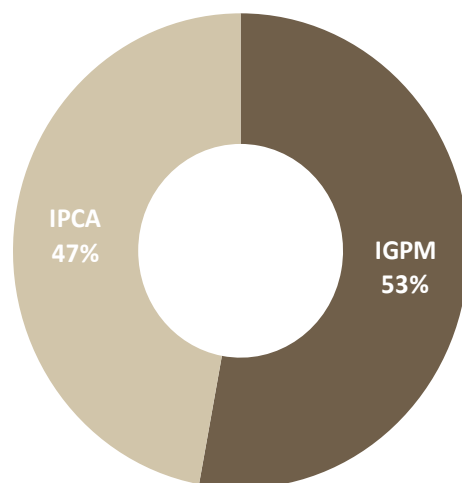
Imóveis

Ocupação da Carteira



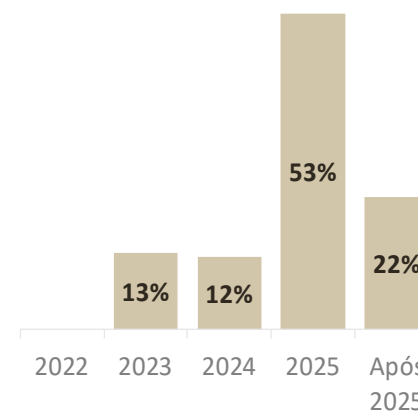
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



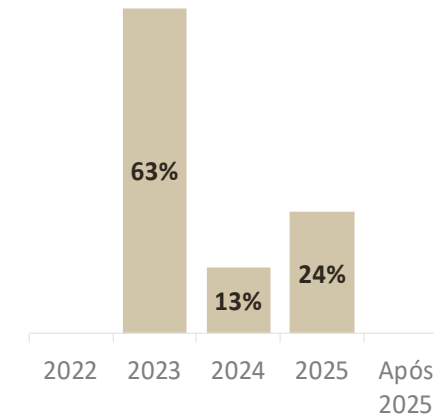
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



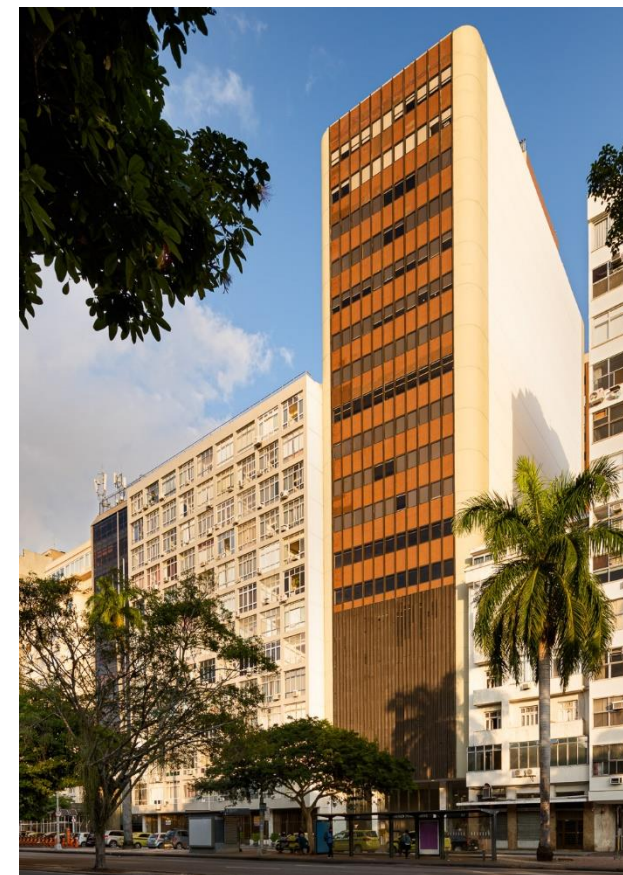
% da ABL ocupada



CORE METROPOLIS FII

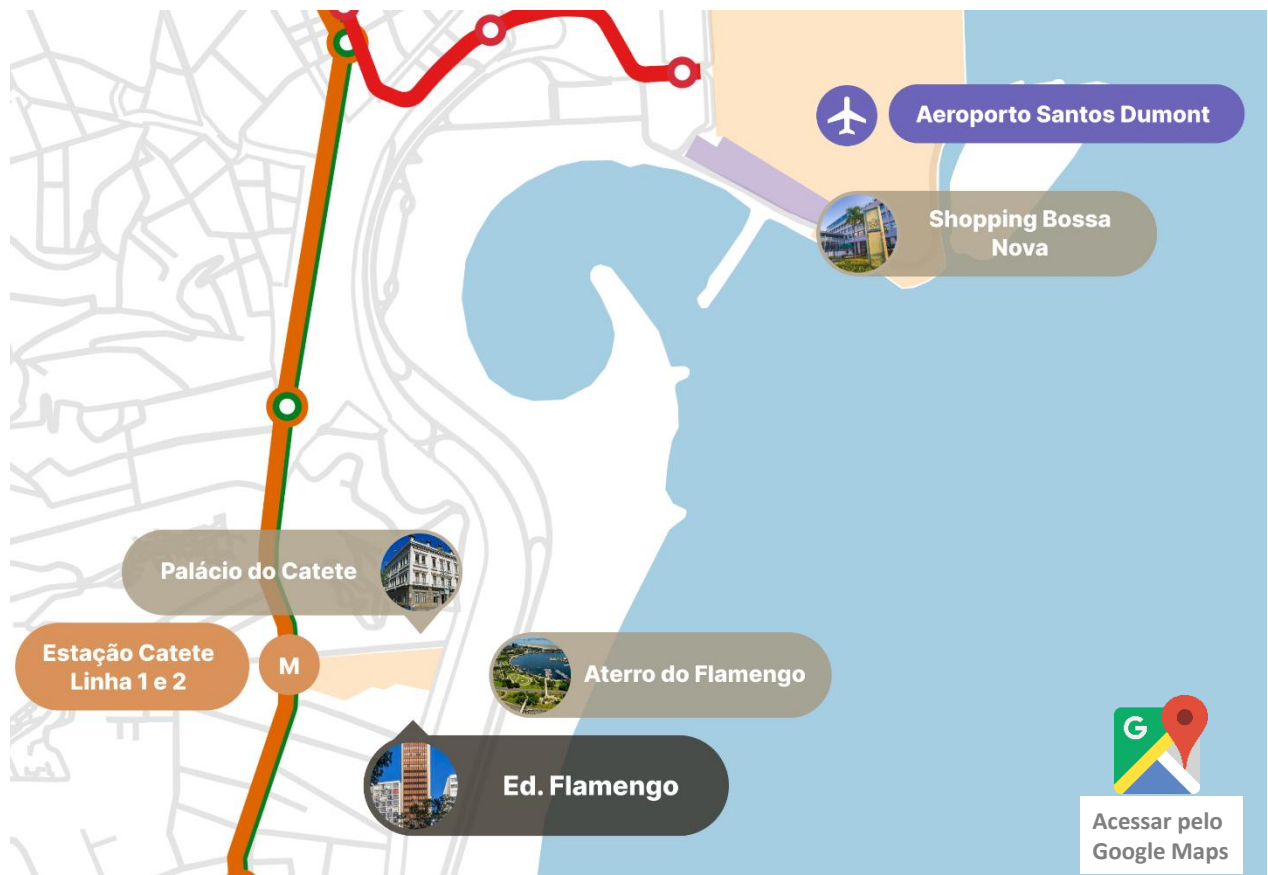
|Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do 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).



CORE METROPOLIS FII

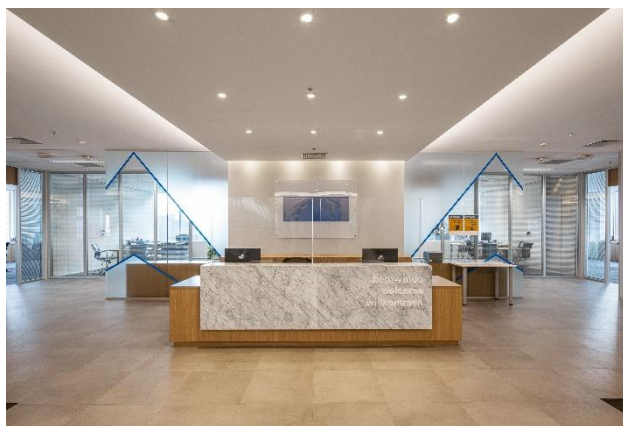
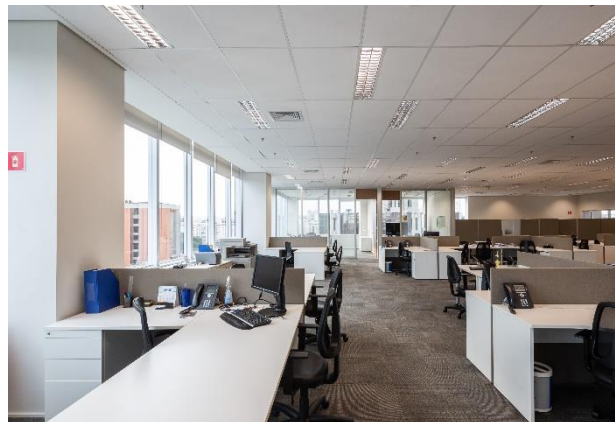
|Ed. Flamengo



CORE METROPOLIS FII

| 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.



CORE METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II



Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

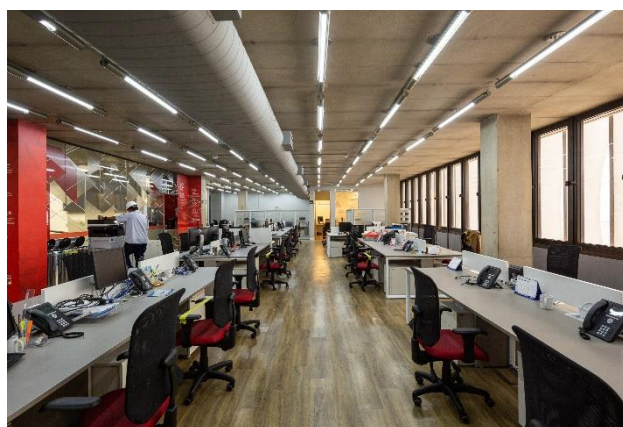
Av. A. E. de Souza Aranha



CORE METROPOLIS FII

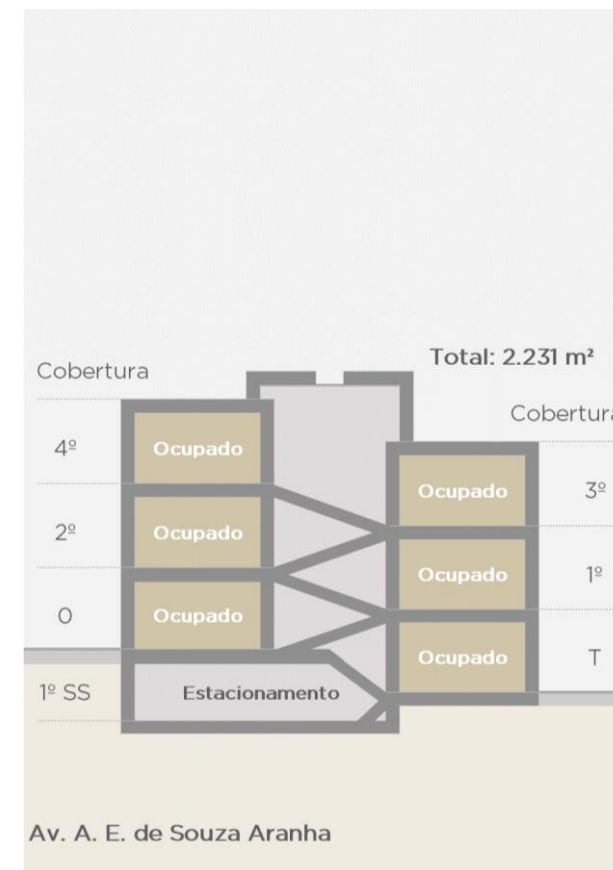
| Ed. Souza Aranha I

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.



CORE METROPOLIS FII

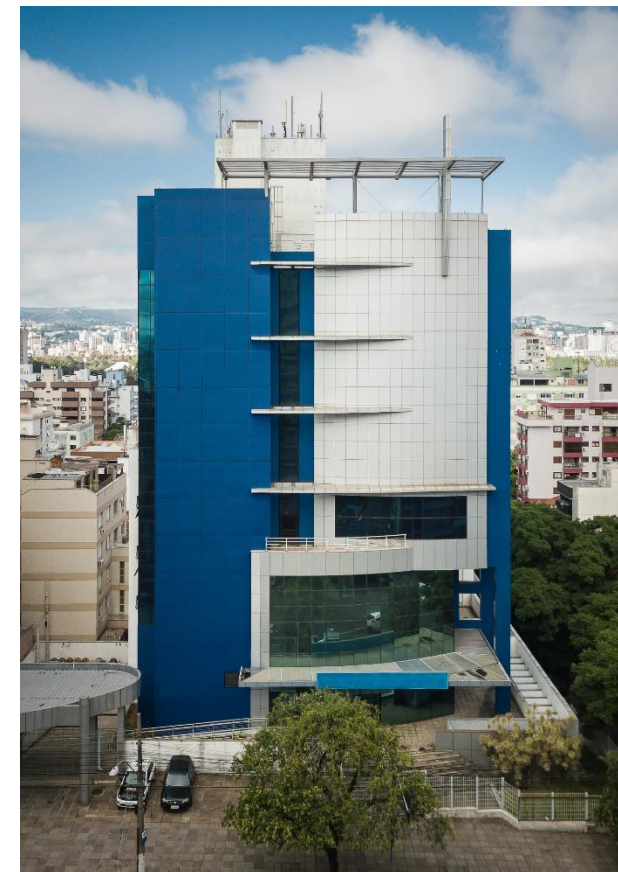
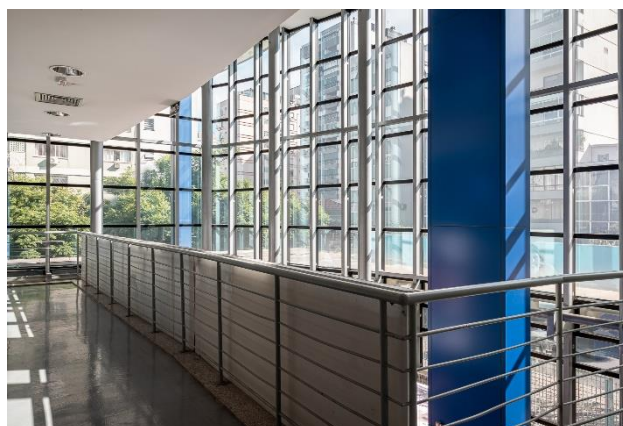
| Ed. Souza Aranha I



CORE METROPOLIS FII

|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.



CORE METROPOLIS FII

| 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



CORE METROPOLIS FII

|Últimas informações

05/05/2022: Fato Relevante sobre aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (Fato Relevante)

04/05/2022: Termo de Apuração da Consulta Formal para deliberação sobre as Demonstrações Financeiras (Termo de Apuração)

25/04/2022: Orientações de acesso ao informe de rendimentos do Fundo exclusivamente por meio digital (Comunicado ao Mercado)

18/04/2022: Comunicado da 2ª emissão sobre rendimentos dos recibos e seus respectivos inícios de negociação (Comunicado ao Mercado)

18/04/2022: Formulário de encerramento de oferta pública com esforços restritos (Formulário)

01/04/2022: Comunicado de encerramento da 2ª emissão do Fundo (Comunicado ao Mercado)



CORE METROPOLIS FII

| 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@asainvestments.com.br
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: asainvestments.com

ADMINISTRADOR

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

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com