



CORE METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - JUNHO 2022

CORE METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,91%

Retorno
Total no Mês

-4,45%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 89,00

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 11,27

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 14,87

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 91,4

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 89,81

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,7



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações

CORE METROPOLIS FII

Junho - 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,

Nos países mais desenvolvidos a discussão econômica do último mês foi focada na questão de até onde vão os juros para controlar os índices de inflação historicamente elevados e qual o risco disso causar uma recessão. Os EUA registraram dois trimestres consecutivos de contração do PIB, o que frequentemente configura uma recessão técnica, mas não é uma definição oficial e absoluta ainda mais enquanto a criação de empregos segue forte.

No Brasil o aperto monetário foi significativo e é possível que os juros de curto prazo já estejam próximos do final do ciclo de alta. A prévia da inflação medida pelo IPCA-15 de julho desacelerou e ficou em 0,13%, abaixo da média das expectativas. A atividade continua pressionada, mas já há sinais de que esteja arrefecendo aqui e lá fora, o que pode contribuir para reduzir a intensidade e a duração deste período de juros elevados.

“You can’t have your cake and eat it too” é um provérbio popular da língua inglesa, que significa que há coisas que uma pessoa não pode fazer simultaneamente. Em investimentos imobiliários, assim como em outros setores, vemos frequentemente os investidores querendo se aproveitar da época de juros altos e esperando para comprar ativos reais quando ficar claro que os juros irão cair, ou quando já estiverem de fato mais baixos.

O “timing” dessa mudança de posição não é trivial de acertar, pois é difícil prever a variação e o peso de inúmeros fatores micro e macroeconômicos que impactam nas curvas de juros. Se fosse fácil, a curva de juros futuros de um ano atrás teria se materializado, o que claramente não aconteceu.

Com uma carteira diversificada, o investidor pode “comer metade do bolo e guardar outra metade”, ou seja, ficar alocado em juros pós fixados, se aproveitando a rentabilidade nominal deste momento, mas ao mesmo tempo carregar ativos reais como fundos imobiliários, que se beneficiarão do fechamento (queda) das taxas de juros quando isso ocorrer.

Comentários da Gestão

Em 4 de julho o Flamengo FII divulgou fato relevante para informar que recebeu uma notificação da locatária “GNA”, inquilina dos dois andares mais altos do Ed. Flamengo, comunicando sua intenção de rescindir o seu contrato de locação. A locatária cumprirá 180 dias de aviso prévio e as demais penalidades pela rescisão antecipada. A área ocupada por ela representa aproximadamente 21% do Flamengo FII e 6% do portfólio do CORE Metropolis FII.

No fim de março deste ano a locatária havia notificado o fundo para informar sua intenção de renovar o contrato por mais cinco anos, no entanto houve uma mudança no seu planejamento, sem espaço para renegociação de preços ou condições do contrato atual.

Os andares superiores do Ed. Flamengo são diferenciados pela vista e pela interligação entre eles. Estamos em contato com potenciais novos inquilinos e corretores especializados e somos otimistas que encontraremos um bom locatário para ocupar este espaço em breve.

Links:

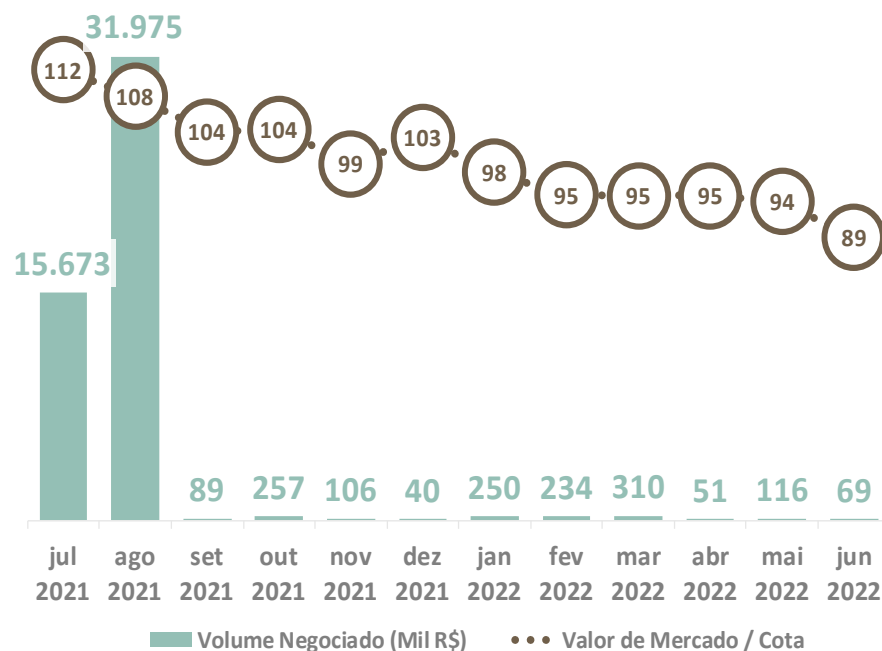
Siila: [Sem Villa XP, corretora de Benchimol quer seus andares de volta na Faria Lima](#)

Infomoney: [IPCA-15 tem menor variação mensal em 2 anos e fica levemente abaixo do esperado](#)

CORE METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jun-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	-4,4%	-9,5%	-8,9%	13,1%	3,1%
Valor Patrimonial	0,1%	3,0%	0,9%	4,1%	5,0%
CDI	1,0%	8,7%	5,4%	4,1%	9,8%
IFIX	-0,9%	1,8%	-0,3%	-2,8%	-3,1%
IBOVESPA	-11,5%	-22,6%	-6,0%	-4,7%	-10,4%
IMA-B	-0,4%	3,8%	4,3%	1,1%	5,5%

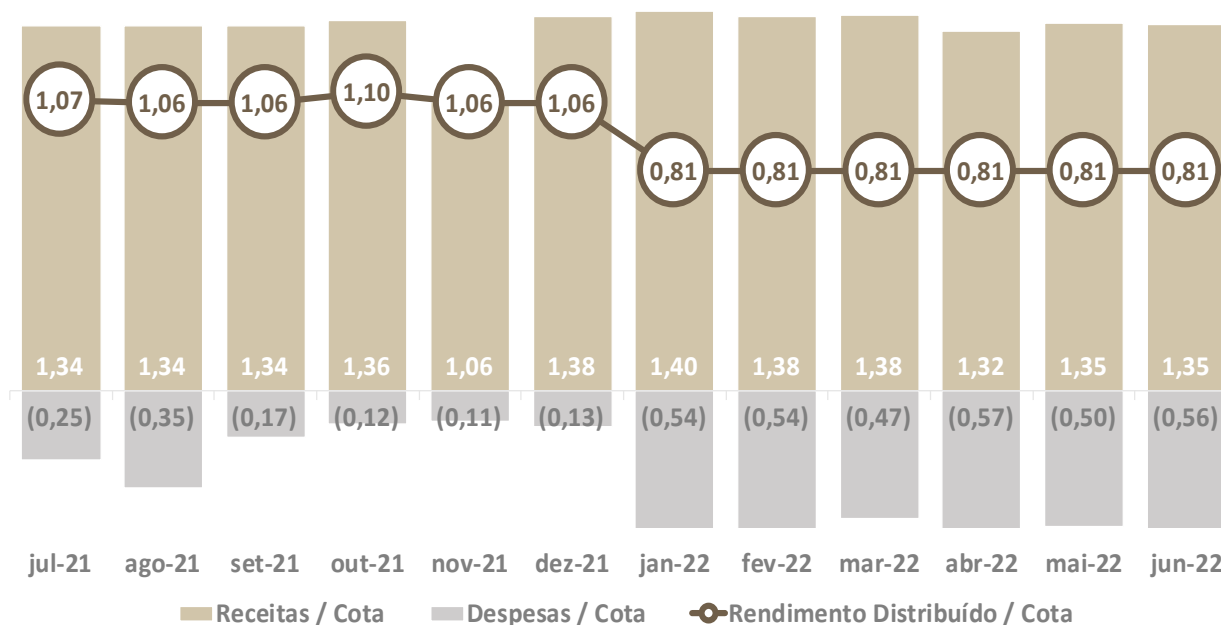
Data de início: 26/02/2021



CORE METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jun-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.372.637	7.907.512
Locação	798.038	4.727.551
FII	480.000	2.862.126
Financeiras	94.598	317.835
Total de Despesas	(565.056)	(3.077.124)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(149.096)	(829.444)
Financeiras	(415.960)	(2.247.680)
Resultado Disponível	807.581	4.830.388
Reserva	(16.445)	129.261
Rendimento Distribuído	824.026	4.701.127

CORE METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	118,8%
Fundos Imobiliários	34,4	37,6%
Renda Fixa	9,6	10,5%
Passivo	(63,5)	-69,5%
Valores a receber	2,4	2,6%
Patrimônio Líquido	91,4	100,0%

Data-Base: 30/06/2022 | 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 jul-22	0,15	0,25	0,10
Amortização próximos 12 meses	1,07	3,88	2,06
Saldo Atualizado	12,19	49,55	33,22

Data-Base: 30/06/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

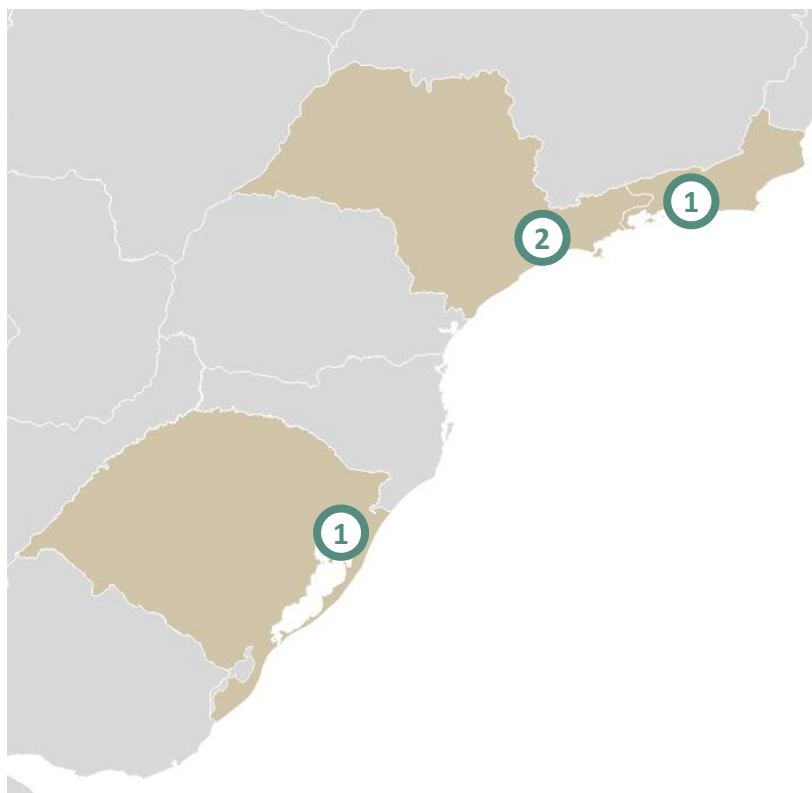
* Carência parcial de 75%



CORE METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

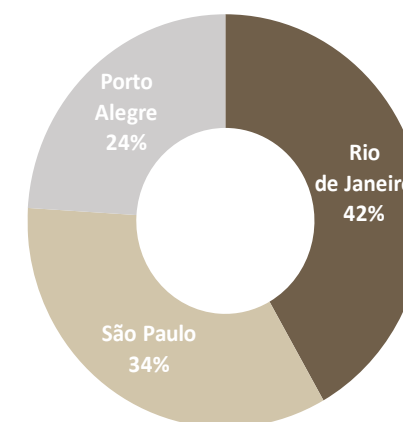


Indicadores Médios dos Imóveis

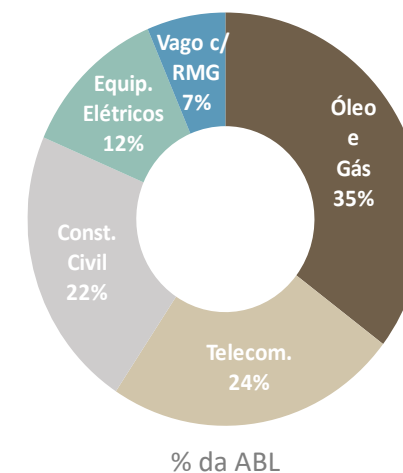
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	8,1	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,1	15%
Total		175,6	3,7	6%

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

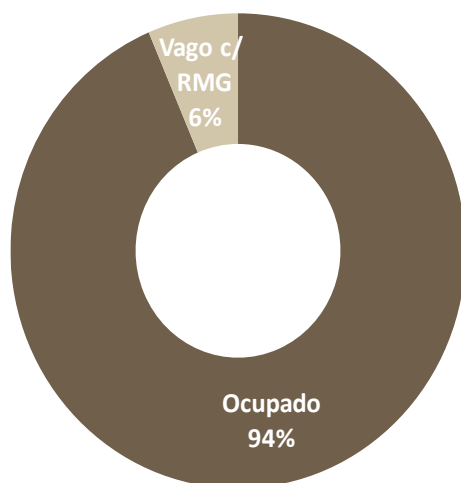


CORE METROPOLIS FII

Junho - 2022

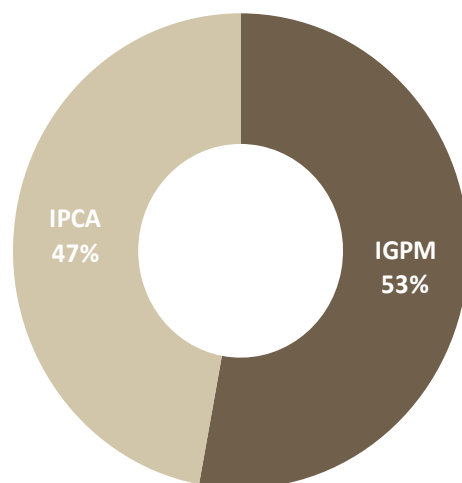
Imóveis

Ocupação da Carteira



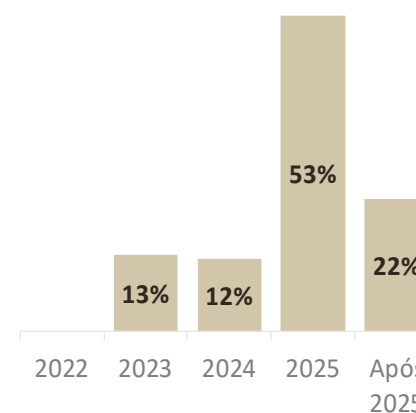
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



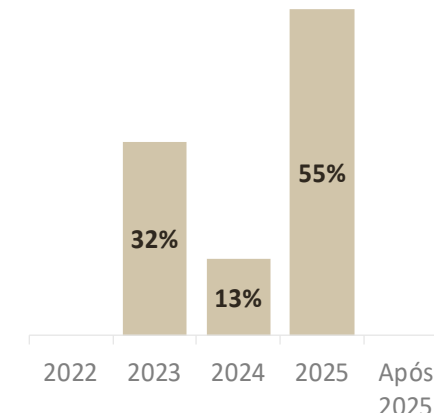
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



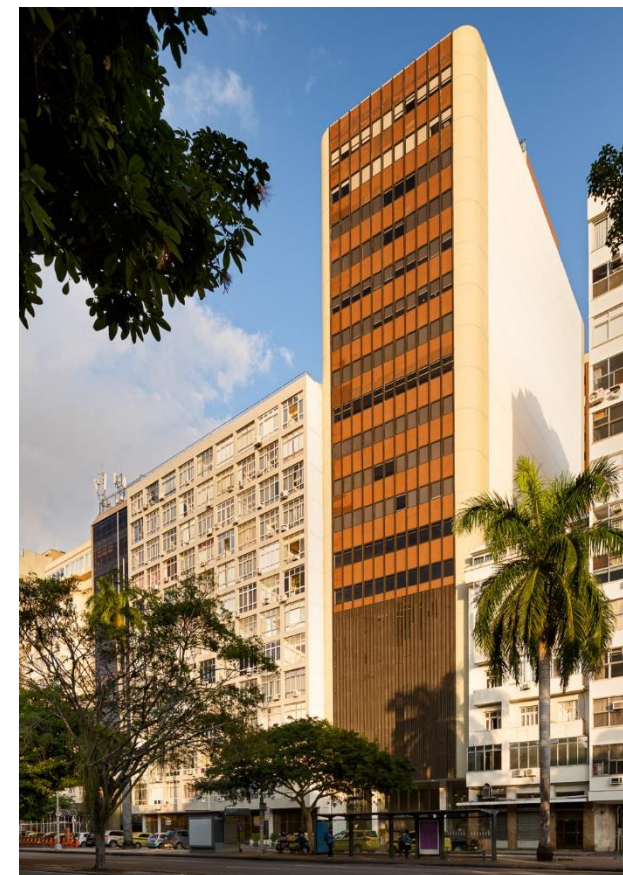
% da ABL ocupada



CORE METROPOLIS FII

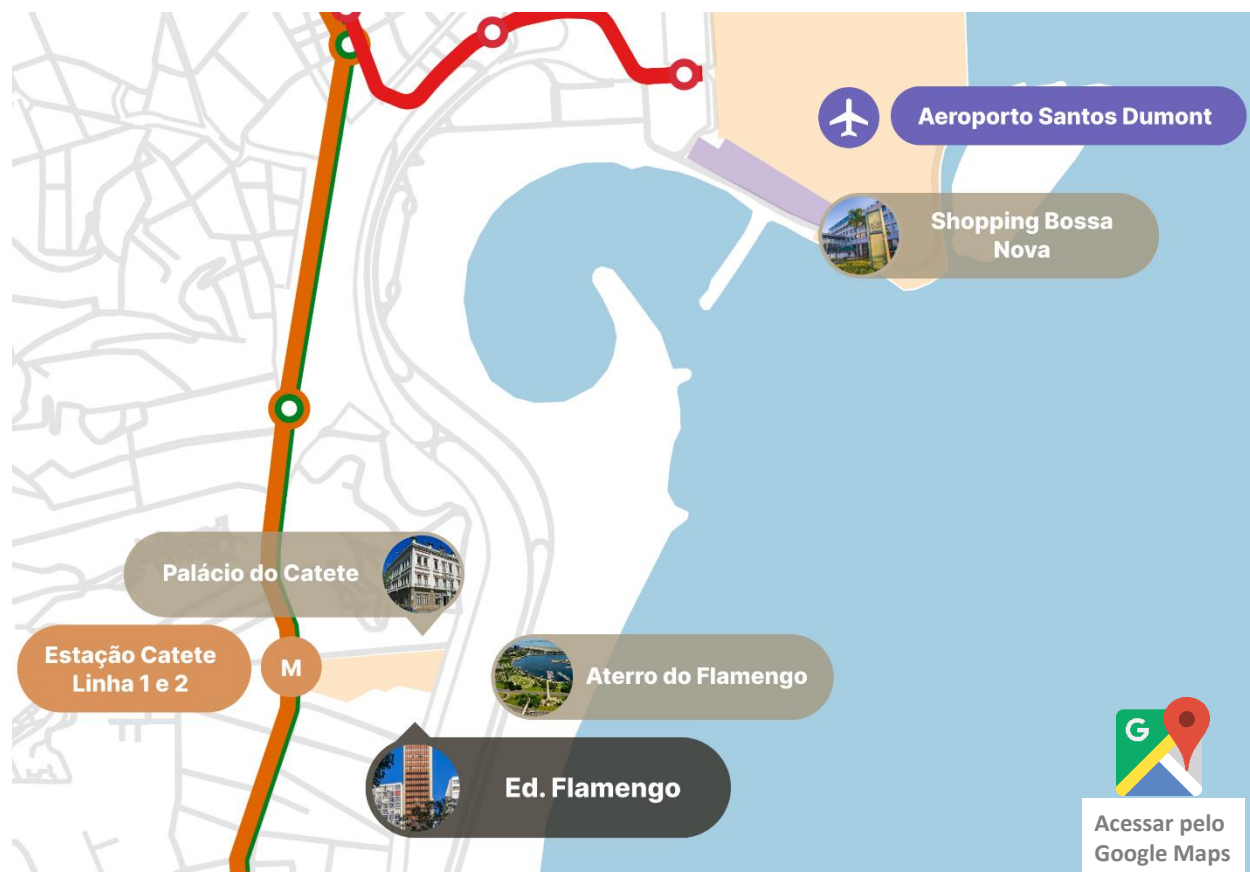
|Ed. Flamengo

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



Total: 7.690 m²

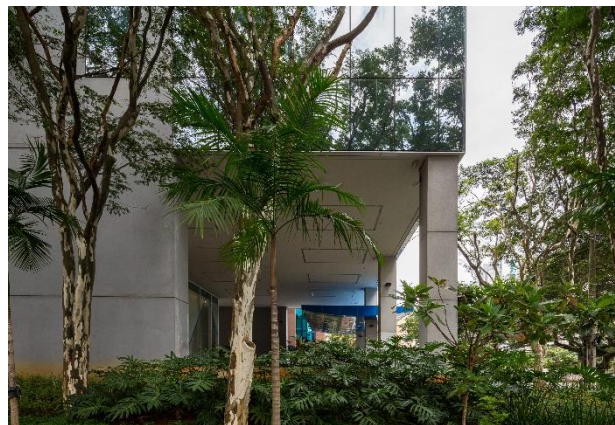
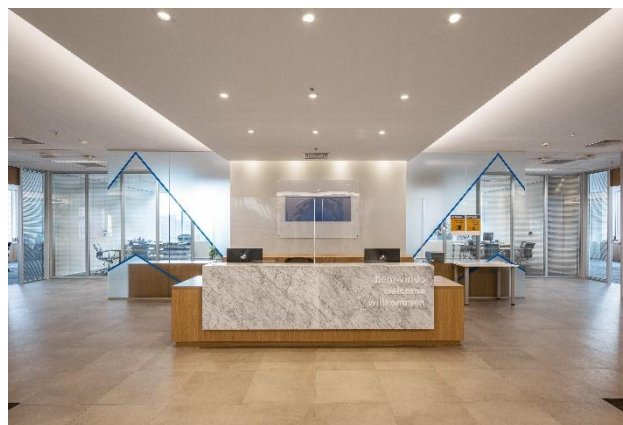
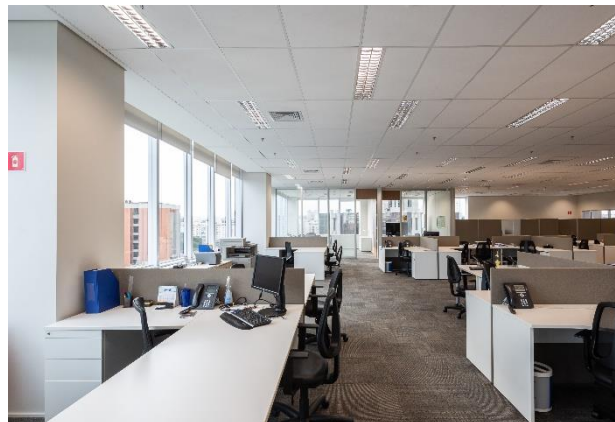
Cobertura		
18º	Ocupado	590
17º	Ocupado	590
16º	Ocupado	592
15º	Ocupado	592
14º	Ocupado	592
13º	Ocupado	592
12º	Ocupado	592
11º	Ocupado	592
10º	Ocupado	592
9º	Ocupado	592
8º	Ocupado	592
7º	Vago	592
6º	Vago	590
5º	Estacionamento	
4º	Estacionamento	
3º	Estacionamento	
2º	Estacionamento	
1º	Estacionamento	
T	Recepção	

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

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



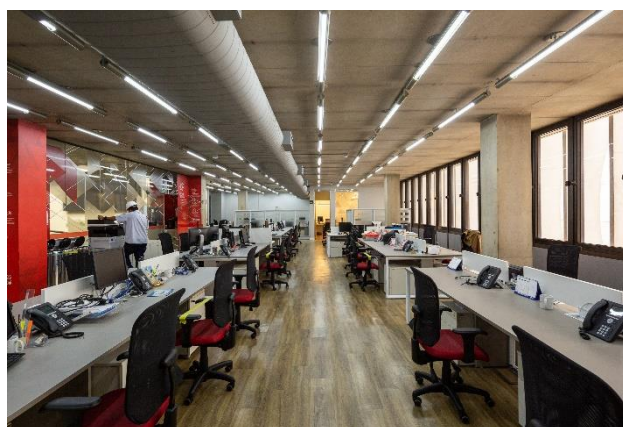
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

CORE METROPOLIS FII

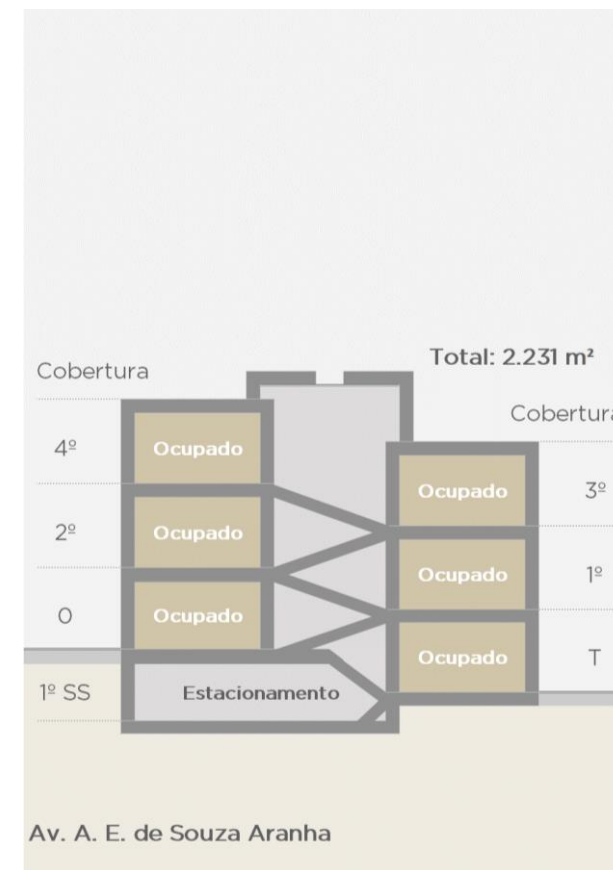
| Ed. Souza Aranha I

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

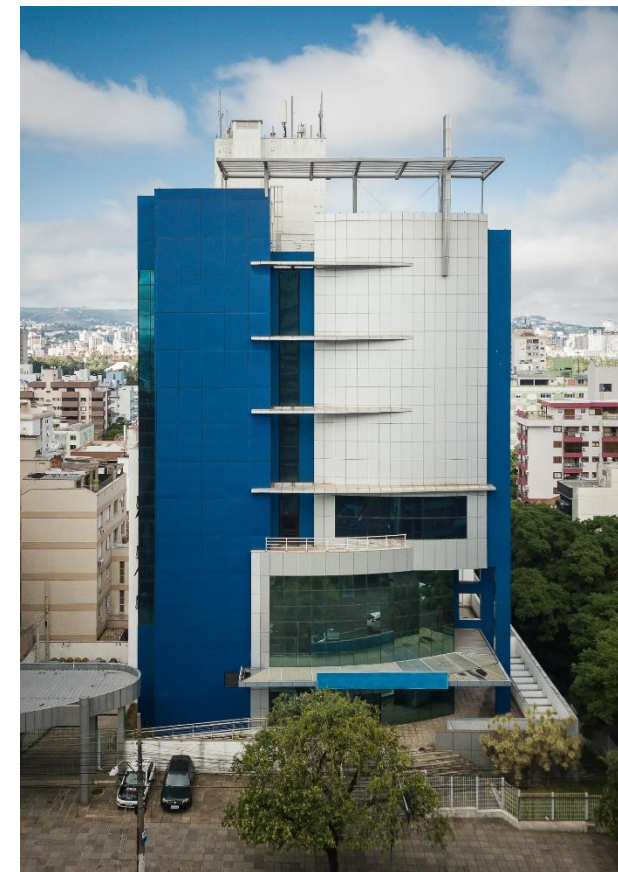
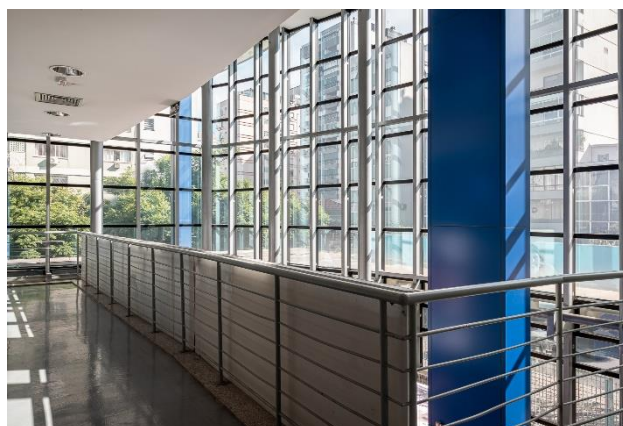
| Ed. Souza Aranha I



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

14/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento ([Carta Consulta](#) e [Proposta do Administrador](#))

04/07/2022: Notificação de rescisão antecipada de locatária do Flamengo FII ([Fato Relevante](#))

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](#))



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