

# CORE Metropolis FII

## Relatório Gerencial

Outubro - 2021





# Informações Gerais



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações

Dividend  
Yield

**1,06%**

Retorno  
Total

**1,35%**

Cota a Valor  
de Mercado

**R\$ 103,90**

Rend. Distrib.  
no Mês / cota

**R\$ 1,10**

Rend. últ.  
12 meses / cota

**R\$ 7,89**

Rend. Acum.  
início / cota

**R\$ 7,89**

Patrimônio Líq.  
(milhões)

**R\$ 86,5**

Imóveis  
(milhões)

**R\$ 170,5**

Cota a Valor  
Patrimonial

**R\$ 94,27**

ABL do  
Fundo

**18.421 m<sup>2</sup>**

Vacância  
Física

**6,4%**

WALE  
(anos)

**4,4**



# 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,

O trabalho de investir é simples, diz Howard Marks, cofundador da Oaktree Capital Management e um dos mais bem sucedidos gestores de investimentos do mundo, em seu livro *Mastering the Market Cycle: Getting the Odds on Your Side* (2018): “lidar com o preço dos ativos, avaliando onde eles estão hoje e fazendo julgamentos sobre como eles irão mudar no futuro”. Marks diz que os preços dos ativos “são afetados principalmente por desenvolvimentos em duas áreas: fundamentos e psicologia”.

No caso dos investimentos imobiliários, podem ser considerados fundamentos a receita dos imóveis, as despesas, custo de capital, risco de crédito dos inquilinos, taxa de

ocupação (inverso da taxa de vacância), qualidade construtiva, localização e tendências da economia, entre outros.

O lado da psicologia pode ser resumido no sentimento dos investidores em relação aos fundamentos. Isso pode ser afetado por muitos fatores, tais como os eventos mais recentes, o nível de otimismo dos investidores e seus apetites para tomar riscos.

Pelo lado dos fundamentos, o segundo semestre de 2021 foi o marcado pelo aumento da mobilidade, o avanço da vacinação, a reabertura de shoppings e a retomada do trabalho nos escritórios. Por outro lado, o aumento do custo de capital decorrente das altas nos juros, as tensões fiscais e preocupações com cenário eleitoral de 2022 pesaram nos preços dos ativos.

A taxa de vacância dos escritórios da cidade de São Paulo subiu levemente no terceiro trimestre deste ano em relação ao trimestre anterior (22,3% ante 21,2%), segundo



# Comentários da Gestão

dados da Siila, devido à absorção líquida negativa (-59 mil m<sup>2</sup>) e aos novos estoques (+49 mil m<sup>2</sup>), ficou estável na cidade do Rio de Janeiro (36,3%) e caiu marginalmente em Porto Alegre (32,8% ante 33,5%).

A alta dos juros acima do que era previsto pelo mercado no início deste ano impactou negativamente as avaliações dos ativos reais como ações e fundos imobiliários e levou a uma realocação das carteiras dos investidores. O Boletim de Fundos de Investimentos da Anbima mais recente (08/nov/21) ilustra bem esse cenário. Considerando que os fundos imobiliários, geralmente, são negociados em bolsa, essa dinâmica de realocação impactou diretamente nos preços das cotas.



Mesmo com a alta dos juros, em nossa avaliação, o humor dos investidores neste momento está prevalecendo sobre os fundamentos. Isso nos traz de volta ao ponto inicial de Howard Marks: muitas vezes o que os investidores “sentem” em relação aos fundamentos pode importar mais do que os fundamentos em si para a definição dos preços. Marks: “a emoção humana inevitavelmente faz com que o preço dos ativos - mesmo os que valem a pena - seja transportado a níveis extremos e insustentáveis: altas vertiginosas ou baixas excessivamente pessimistas”. Aos investidores mais alertas, surgem as oportunidades.

# Comentários da Gestão

No campo dos ativos do CORE Metropolis FII, desde o último relatório, reajustamos um dos contratos pelo seu respectivo índice de inflação (IGPM) e iniciamos algumas obras de manutenção na cobertura do Ed. Flamengo 66 com o intuito de melhorar a impermeabilização e evitar infiltrações nos próximos meses mais chuvosos.

Em 10 de novembro de 2021 divulgamos o comunicado de início da oferta restrita da 2ª emissão de cotas do fundo.



Links:

[Valor: Brookfield navega ciclos e vê Brasil como oportunidade](#)

[Valor: Retorno ao escritório não garante sucesso no modelo híbrido](#)

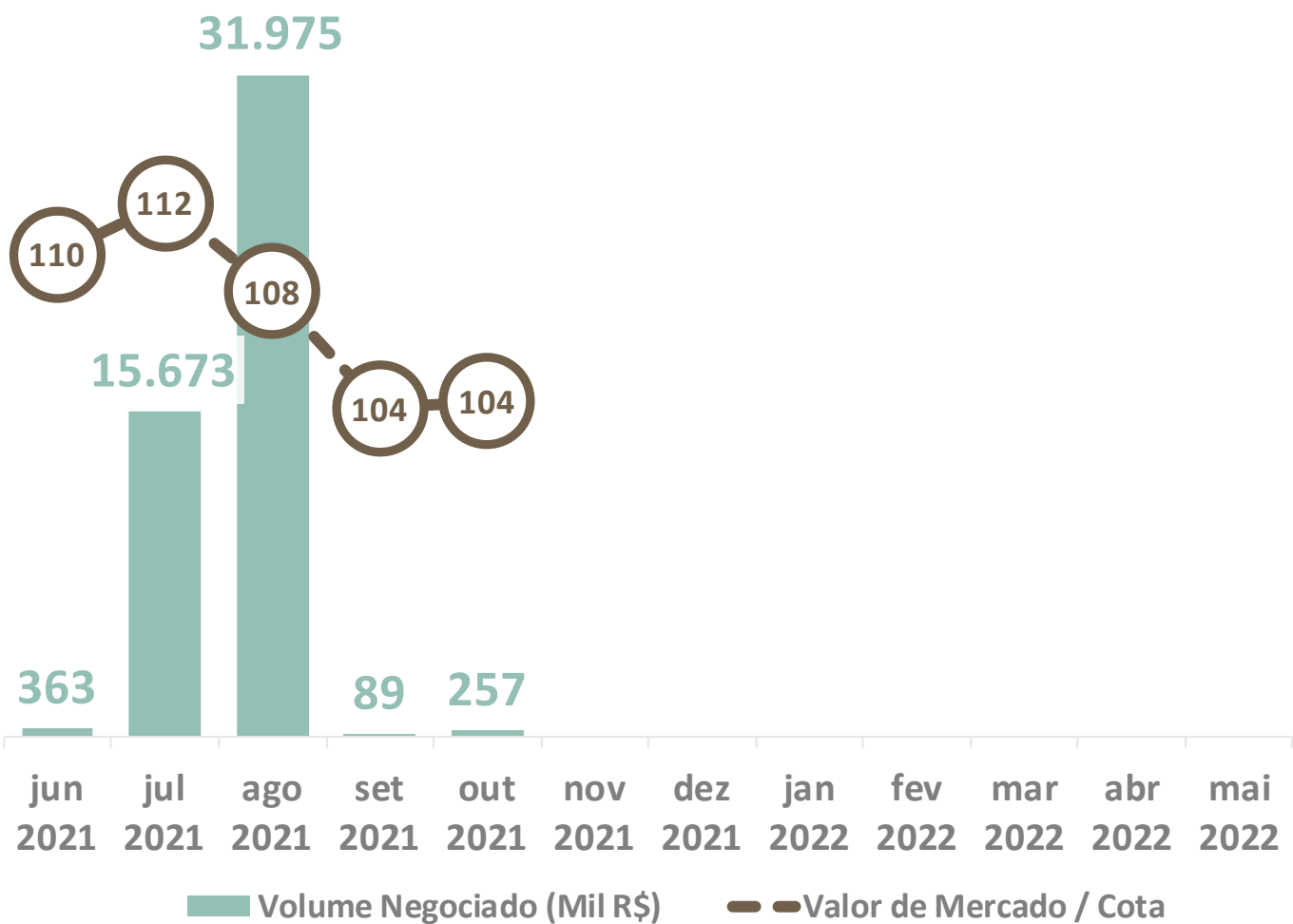
[Shoppings superam os níveis de vendas pré pandemia](#)

[\*You're nuts if you're not in the office\*](#)



# Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

|                   | out-21 | Início |
|-------------------|--------|--------|
| Valor de Mercado  | 1,4%   | 12,0%  |
| Valor Patrimonial | 0,1%   | 2,2%   |
| CDI               | 0,5%   | 2,7%   |
| IFIX              | -1,5%  | -7,3%  |
| IBOVESPA          | -6,7%  | -5,9%  |
| IMA-B             | -2,5%  | -2,5%  |

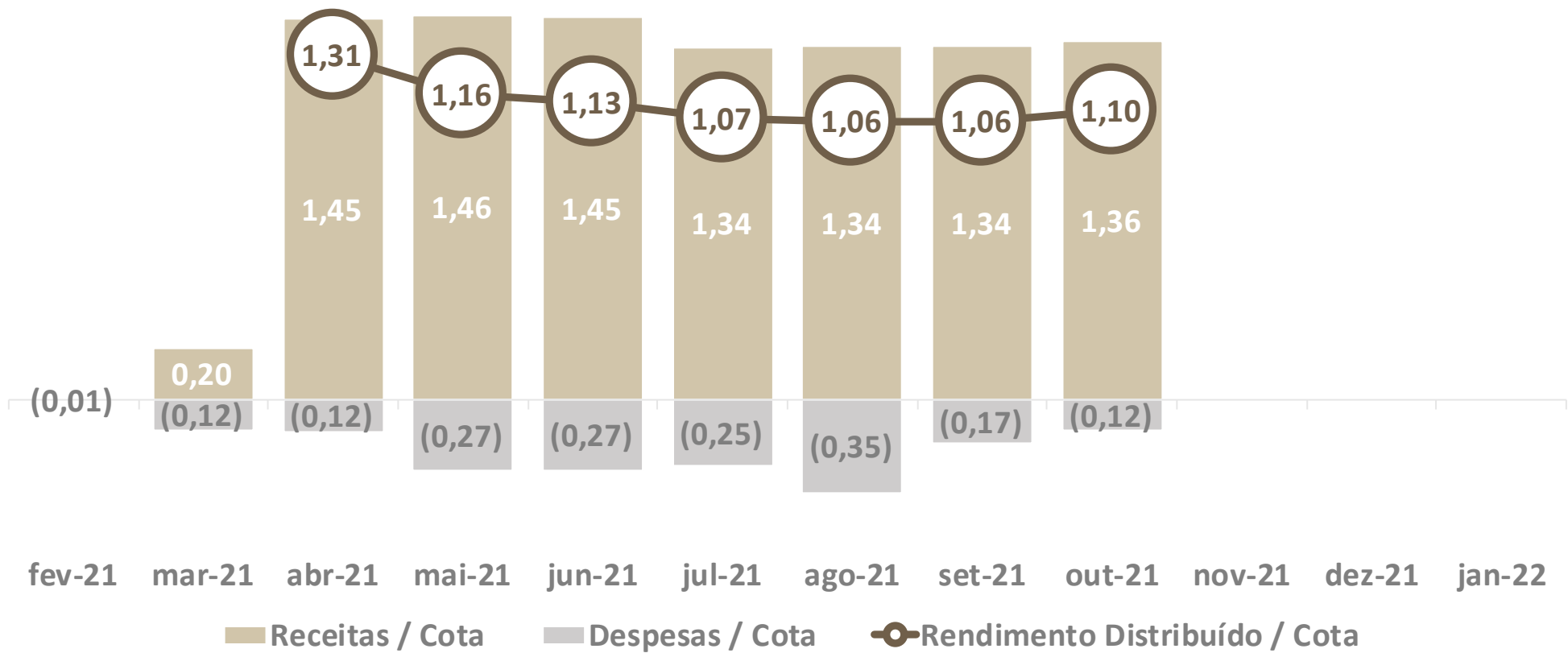
Data de início: 26/02/2021





# Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

| Valores em R\$         | Out-2021  | 2ºS 2021  |
|------------------------|-----------|-----------|
| Total de Receitas      | 1.249.156 | 4.945.938 |
| Locação                | 734.840   | 2.939.360 |
| FII                    | 487.420   | 1.930.420 |
| Financeiras            | 26.897    | 76.158    |
| Total de Despesas      | (108.851) | (821.616) |
| Imobiliárias           | -         | -         |
| Administrativas        | (105.983) | (810.144) |
| Financeiras            | (2.868)   | (11.472)  |
| Resultado Disponível   | 1.140.306 | 4.124.322 |
| Reserva                | 131.271   | 189.088   |
| Rendimento Distribuído | 1.009.034 | 3.935.234 |





# Portfolio do Fundo

## Balanço do Fundo

| Carteira            | Valor (MM R\$) | % do PL |
|---------------------|----------------|---------|
| Imóveis             | 100,8          | 116,6%  |
| Fundos Imobiliários | 38,9           | 45,0%   |
| Renda Fixa          | 11,5           | 13,3%   |
| Passivo             | (66,0)         | -76,4%  |
| Valores a receber   | 1,3            | 1,5%    |
| Patrimônio Líquido  | 86,5           | 100,0%  |

Data-Base: 29/10/2021

## 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   |
| Vencimento                | 17/03/2031          | 17/03/2031          | 16/06/2031   |
| Remuneração               | CDI + 2,75%         | IPCA + 6,20%        | CDI + 2,75%  |
| Saldo Atualizado (MM R\$) | 11,97               | 45,33               | 30,84        |

Data-Base: 29/10/2021

## Estimativa de Despesas Financeiras e Amortizações (R\$/cota)

| Data         | nov-21 | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Juros        | -      | -      | (0,31) | (0,28) | (0,24) | (0,38) | (0,35) | (0,38) | (0,36) | (0,36) |
| Amortizações | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | (0,46) | (0,47) |

Data da consulta: 17/11/2021

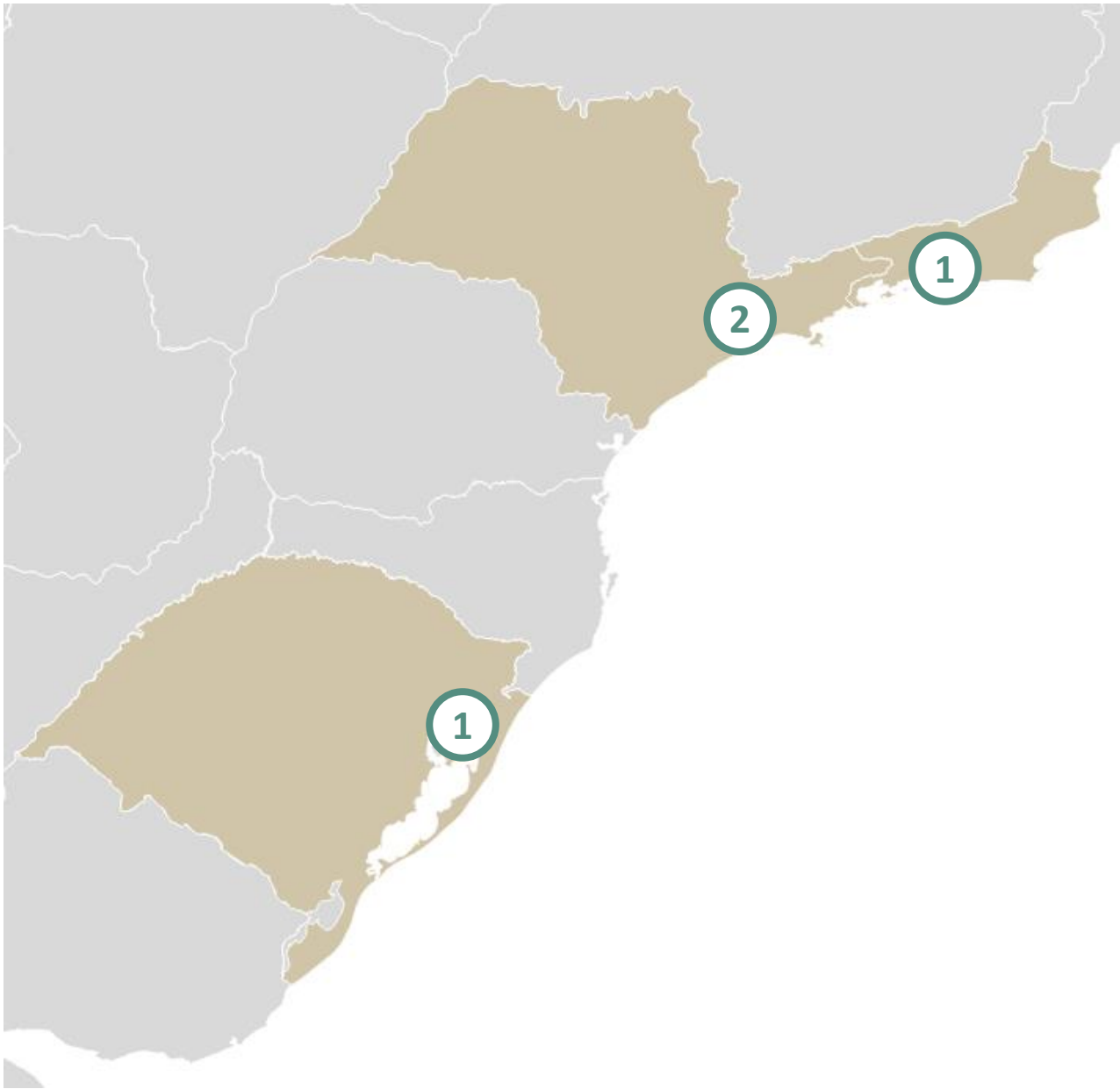
Fonte: <https://opeacapital.com/>





# Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

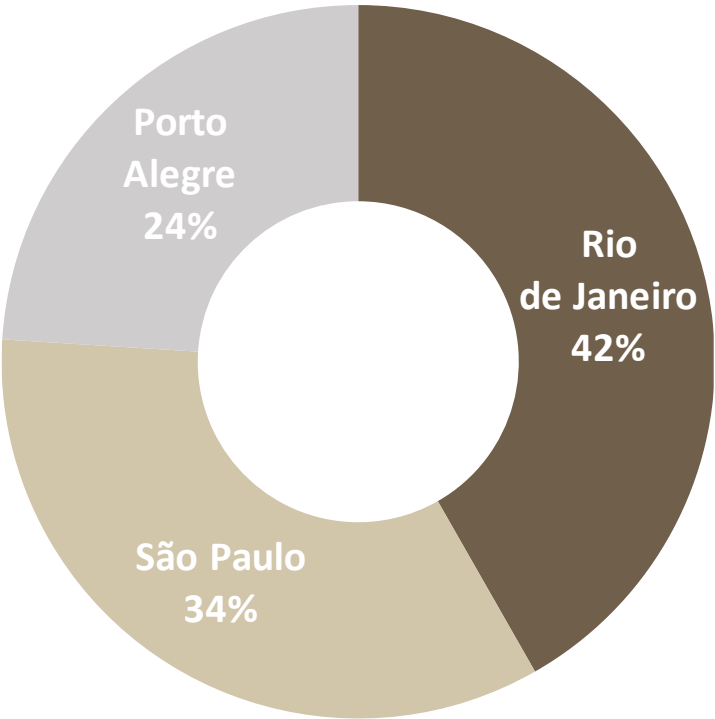


Indicadores Médios dos Imóveis

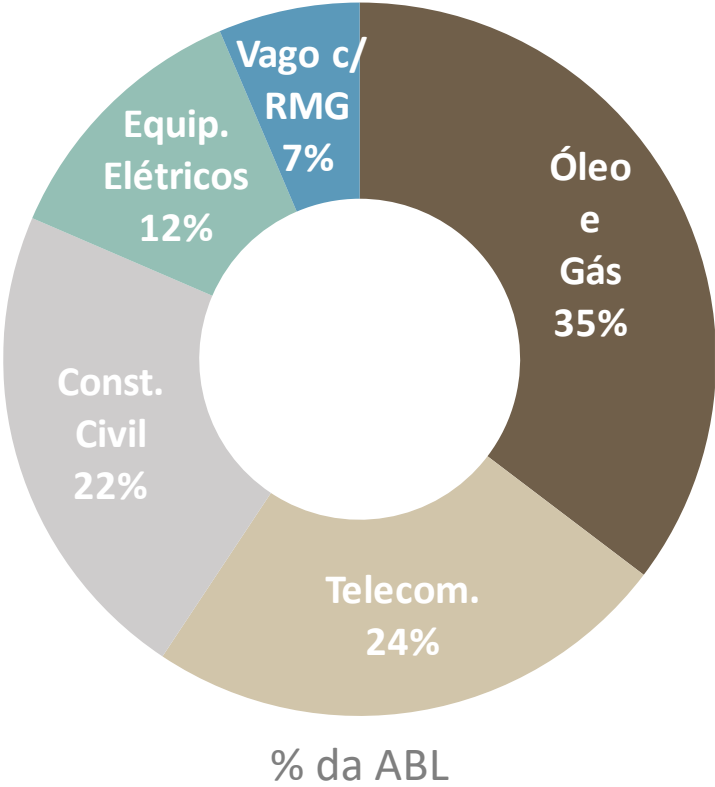
| UF    | Ativos              | Valor<br>(MM R\$) | WALE<br>(anos) | Vacância<br>Física |
|-------|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| SP    | Ed. Souza Aranha II | 55,8              | 8,8            | 0%                 |
| RS    | Ed. Porto Alegre    | 29,0              | 4,0            | 0%                 |
| SP    | Ed. Souza Aranha I  | 16,0              | 2,9            | 0%                 |
| RJ    | Ed. Flamengo        | 69,6              | 2,8            | 15%                |
| Total |                     | 170,5             | 4,4            | 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



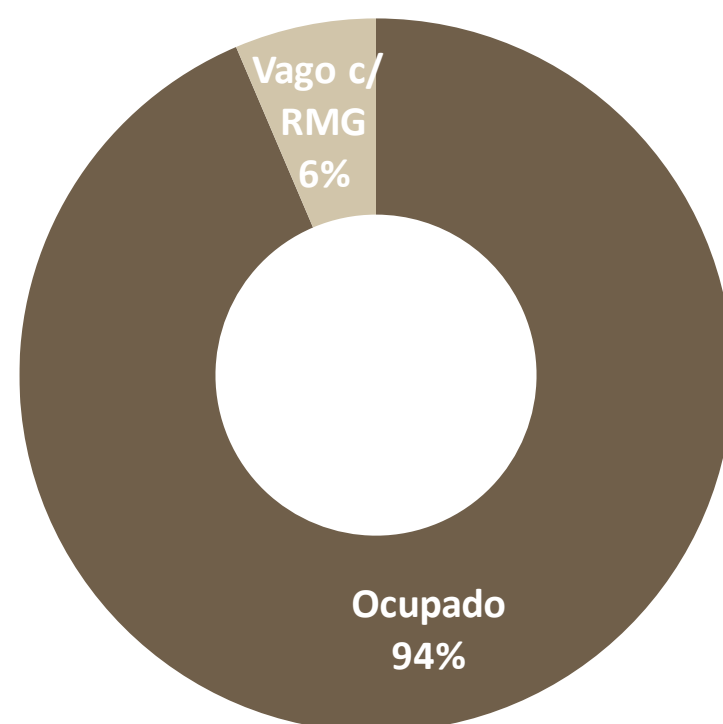
Setor dos Inquilinos





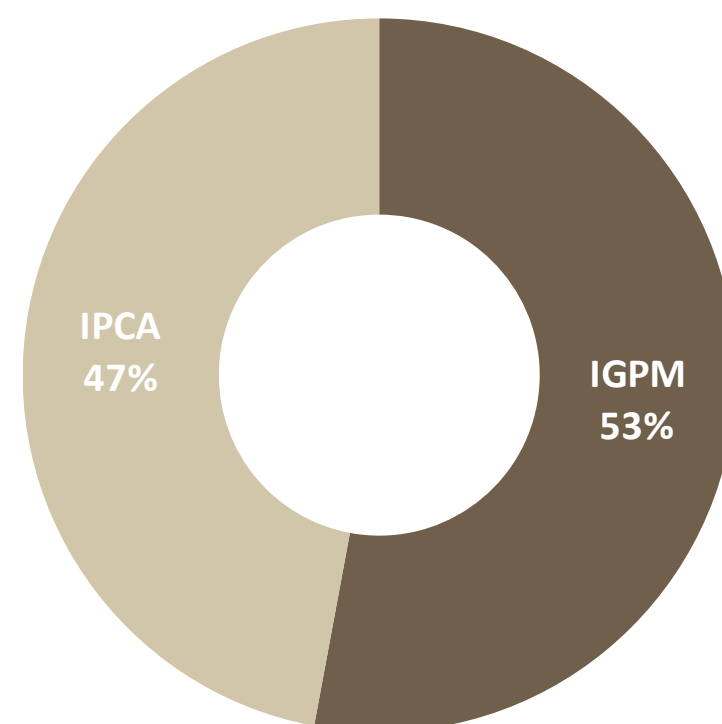
# Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



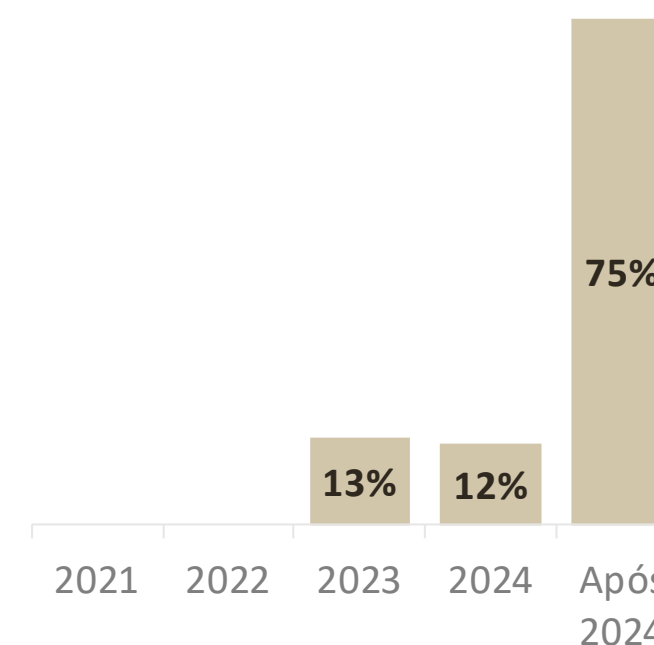
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



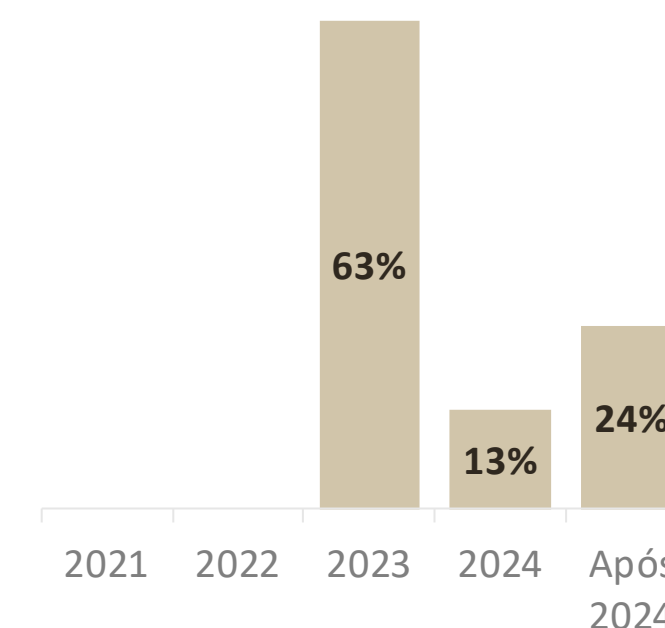
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





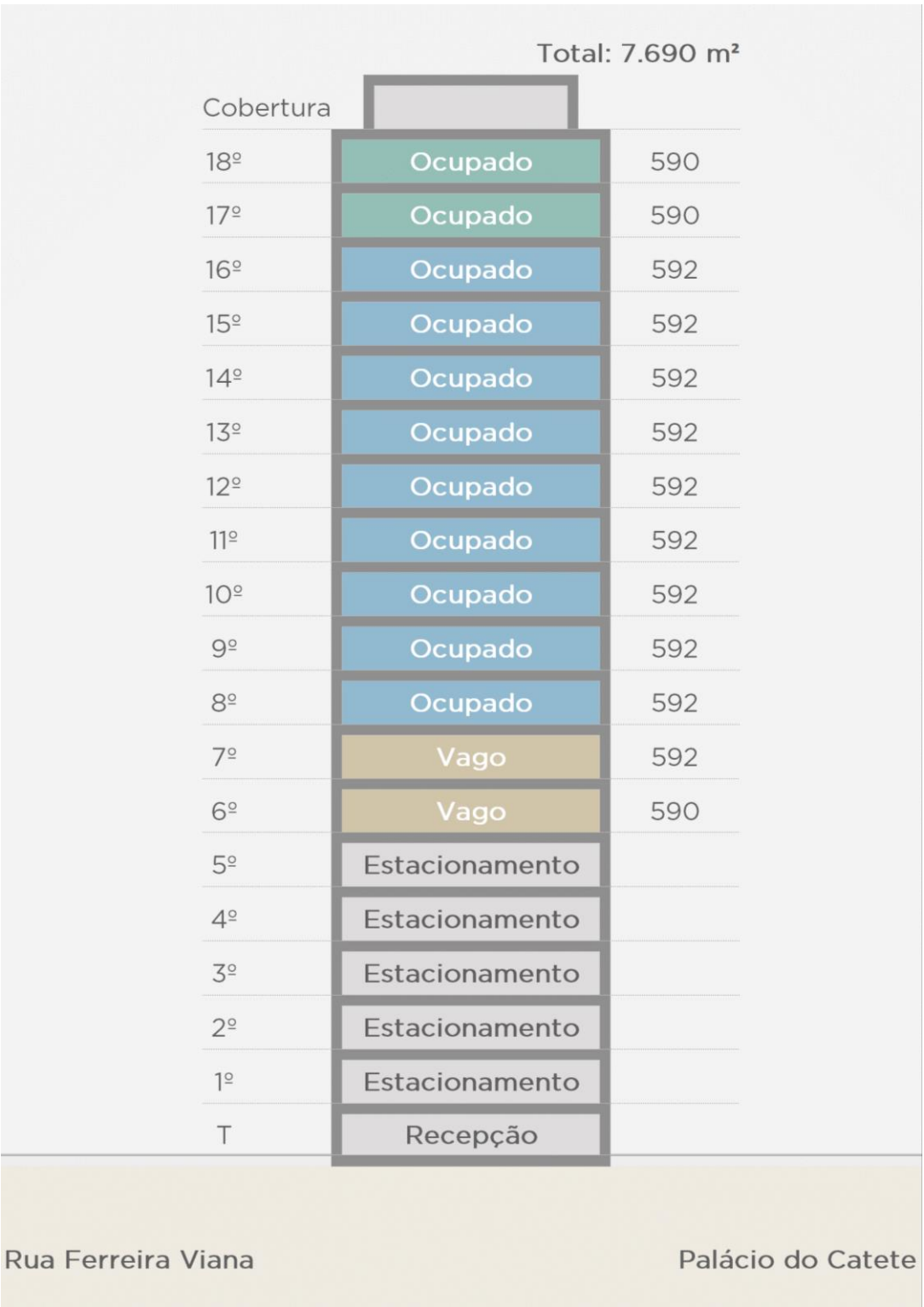
# Ed. Flamengo

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).





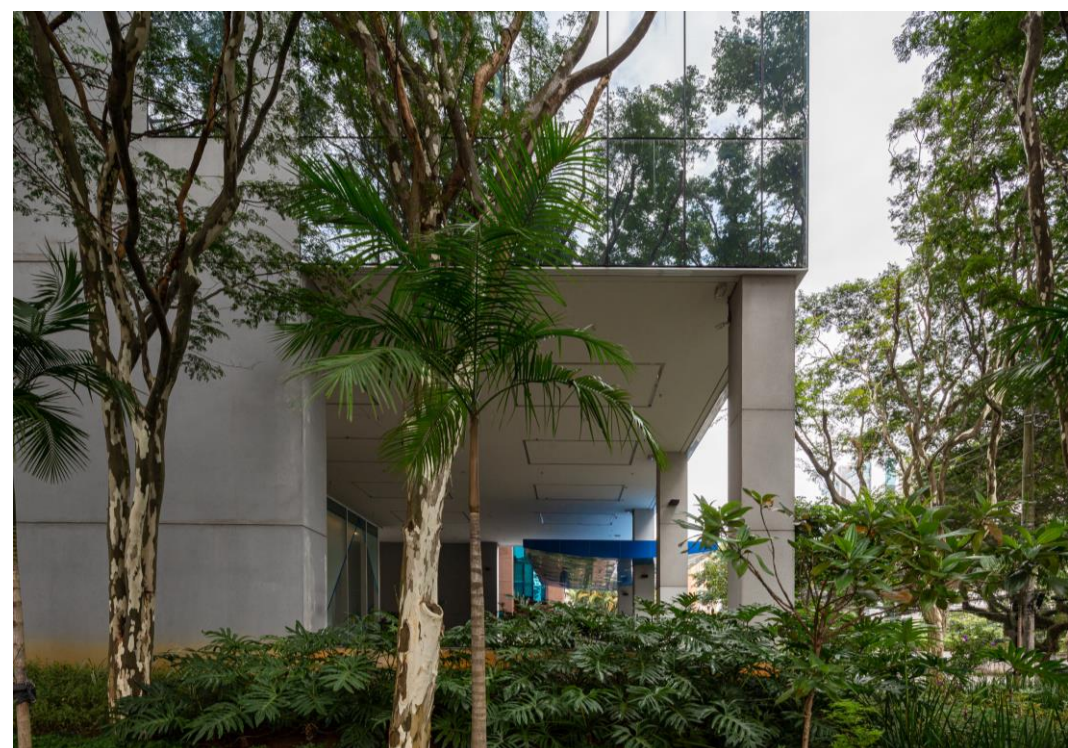
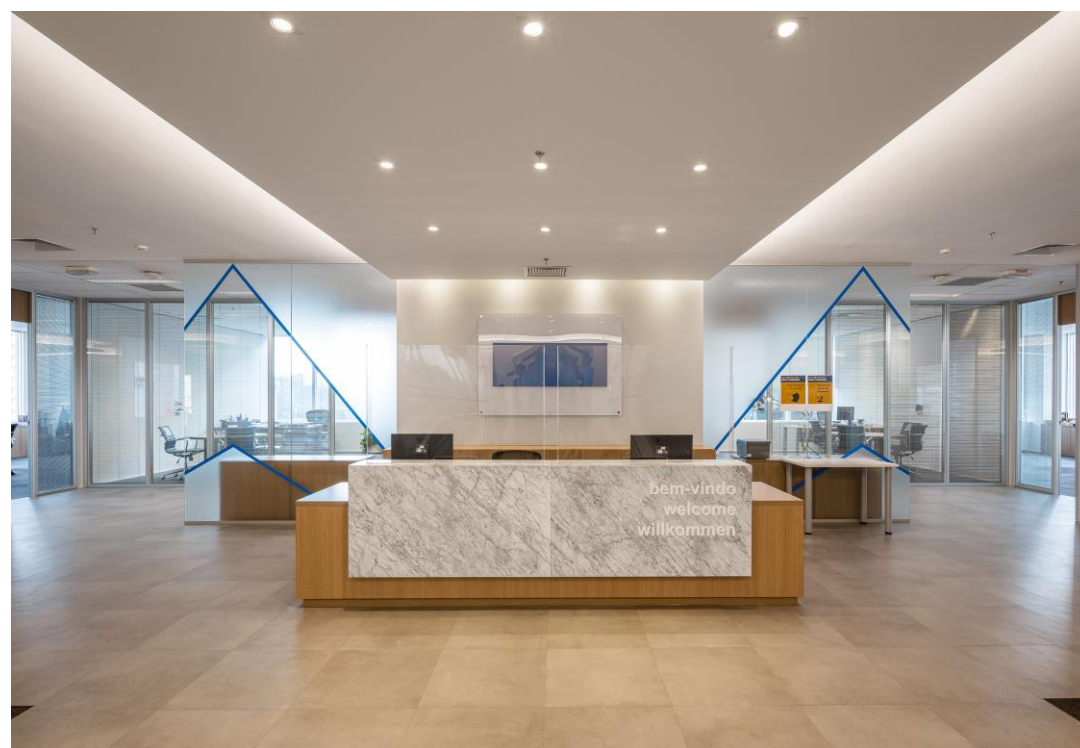
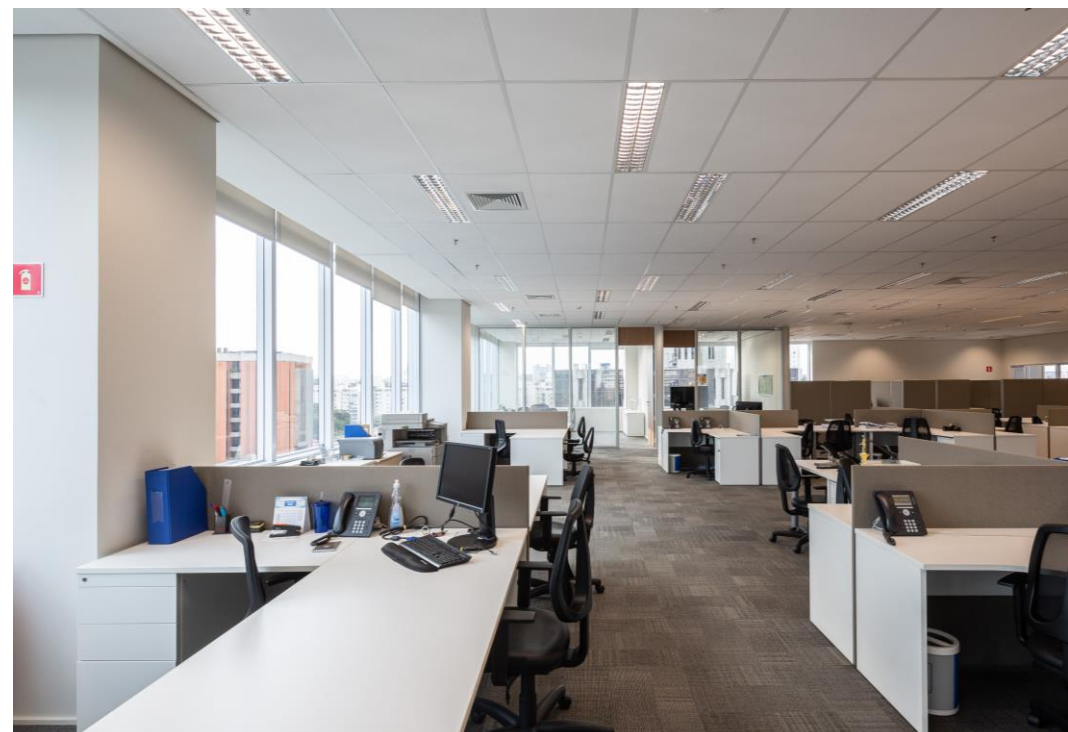
# Ed. Flamengo





# 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



|           |                                                                                     |                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 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

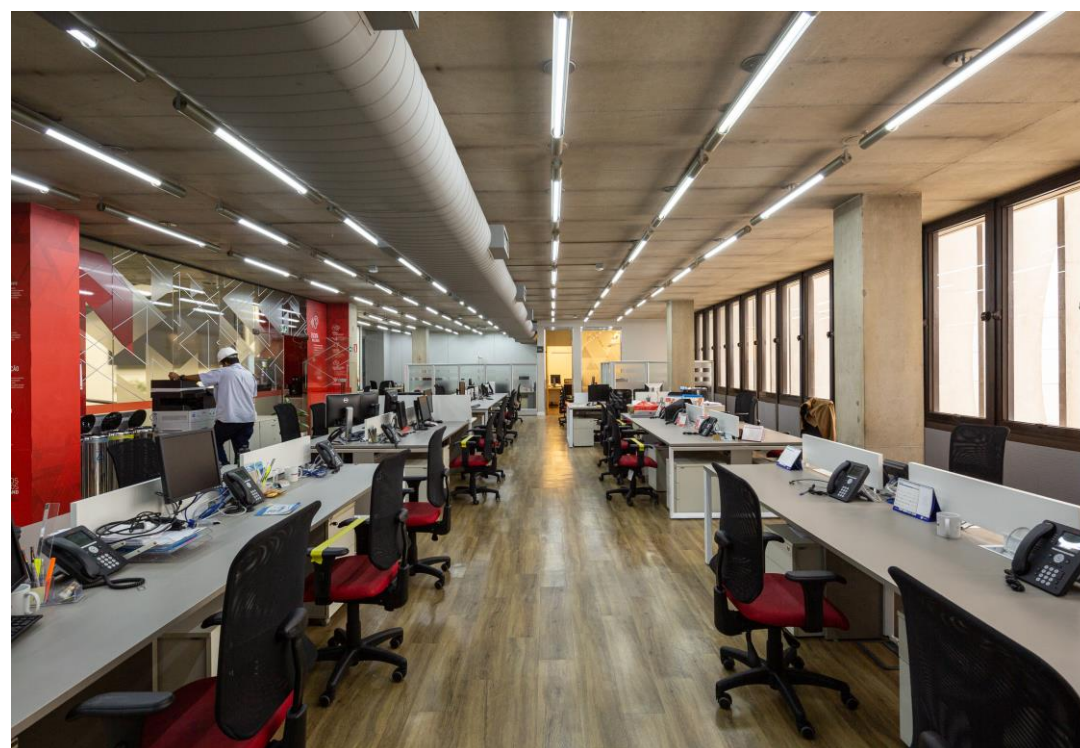
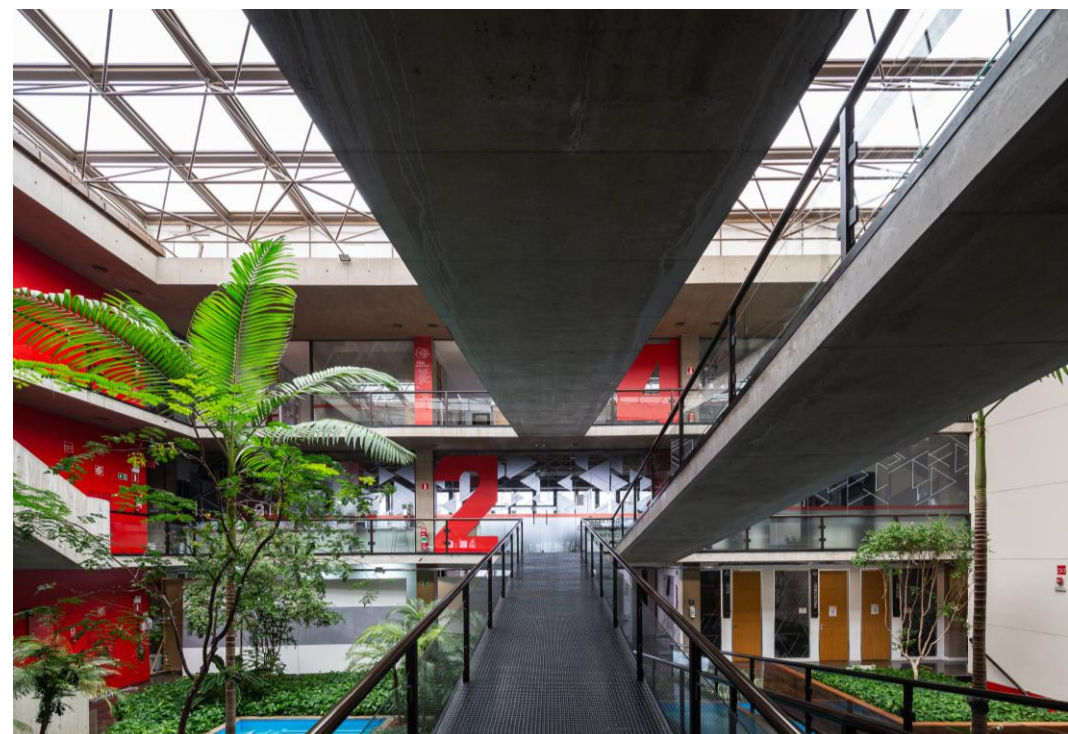




# Ed. Souza Aranha I



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.





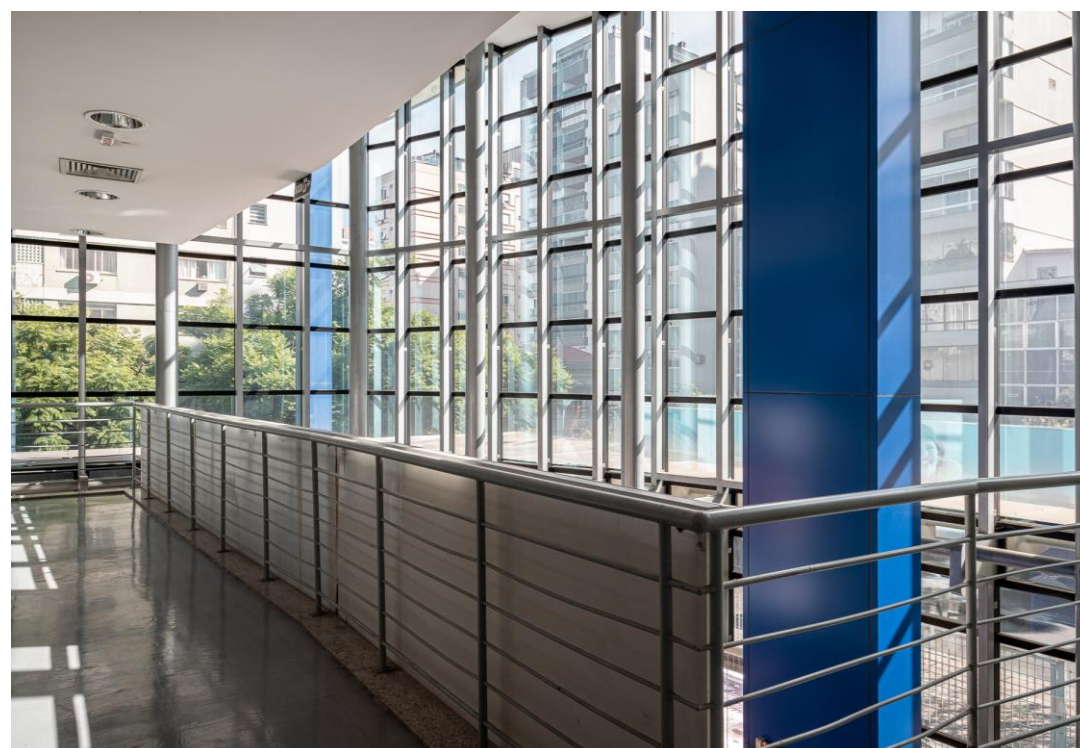
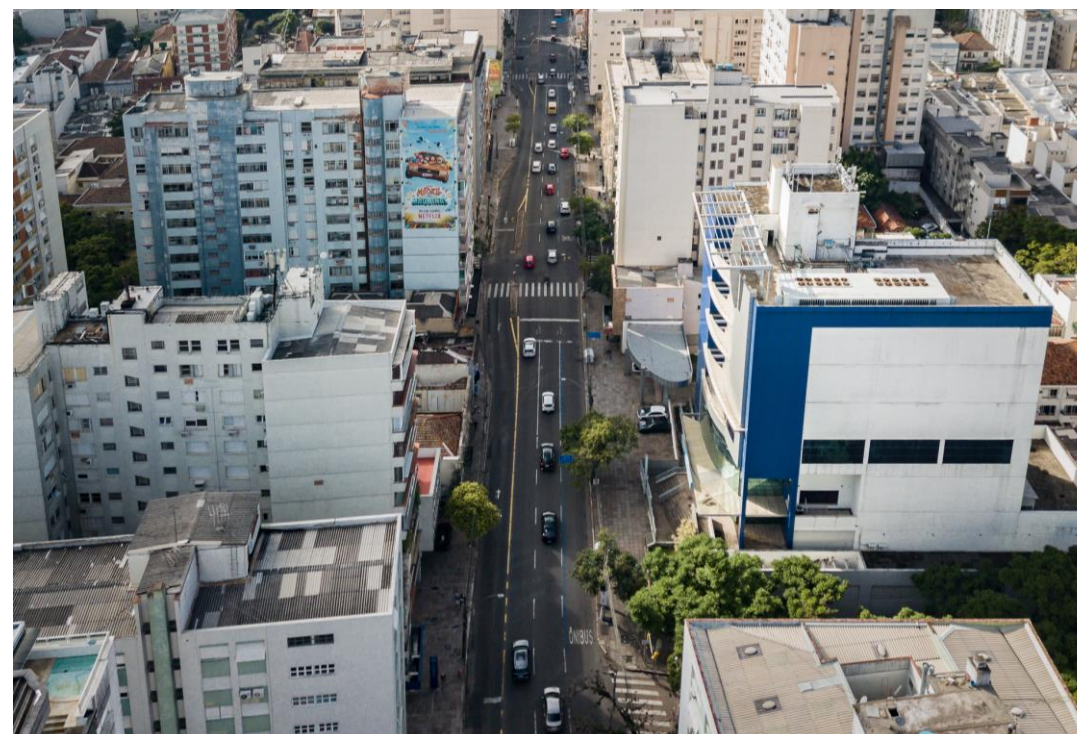
# Ed. Souza Aranha I





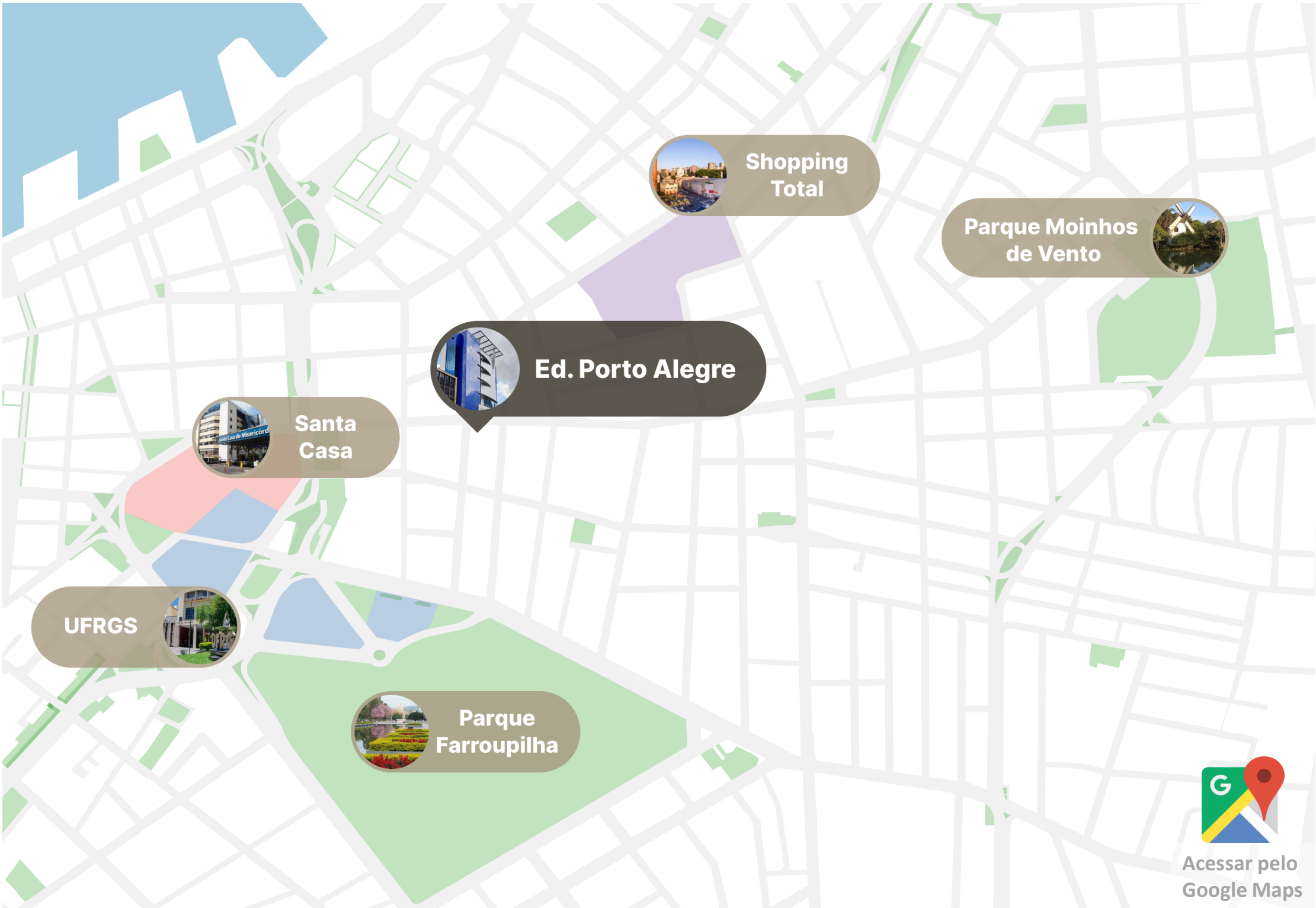
# Ed. Porto Alegre

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

10/11/2021: 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](#))

01/10/2021: Divulgação do Fato Relevante de início da 2ª emissão do Fundo ([Fato Relevante](#))

28/09/2021: Divulgação da aprovação da 2ª emissão do Fundo ([Fato Relevante](#) e [Ata da Assembleia](#))





# 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](mailto:contato@corereal.com.br)
- Telefone: +55 11 4810 6303
- Site: <https://www.corereal.com.br/>
- Redes Sociais:  

### ADMINISTRADOR

- Email: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

### ESCRITURADOR

- Email: [escrituracao@btgpactual.com](mailto:escrituracao@btgpactual.com)