

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Janeiro - 2022





Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,83%

Retorno
Total no Mês

-3,90%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 97,99

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 10,82

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 10,82

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 87,4

Imóveis
(milhões)

R\$ 177,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 95,30

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

4,1



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

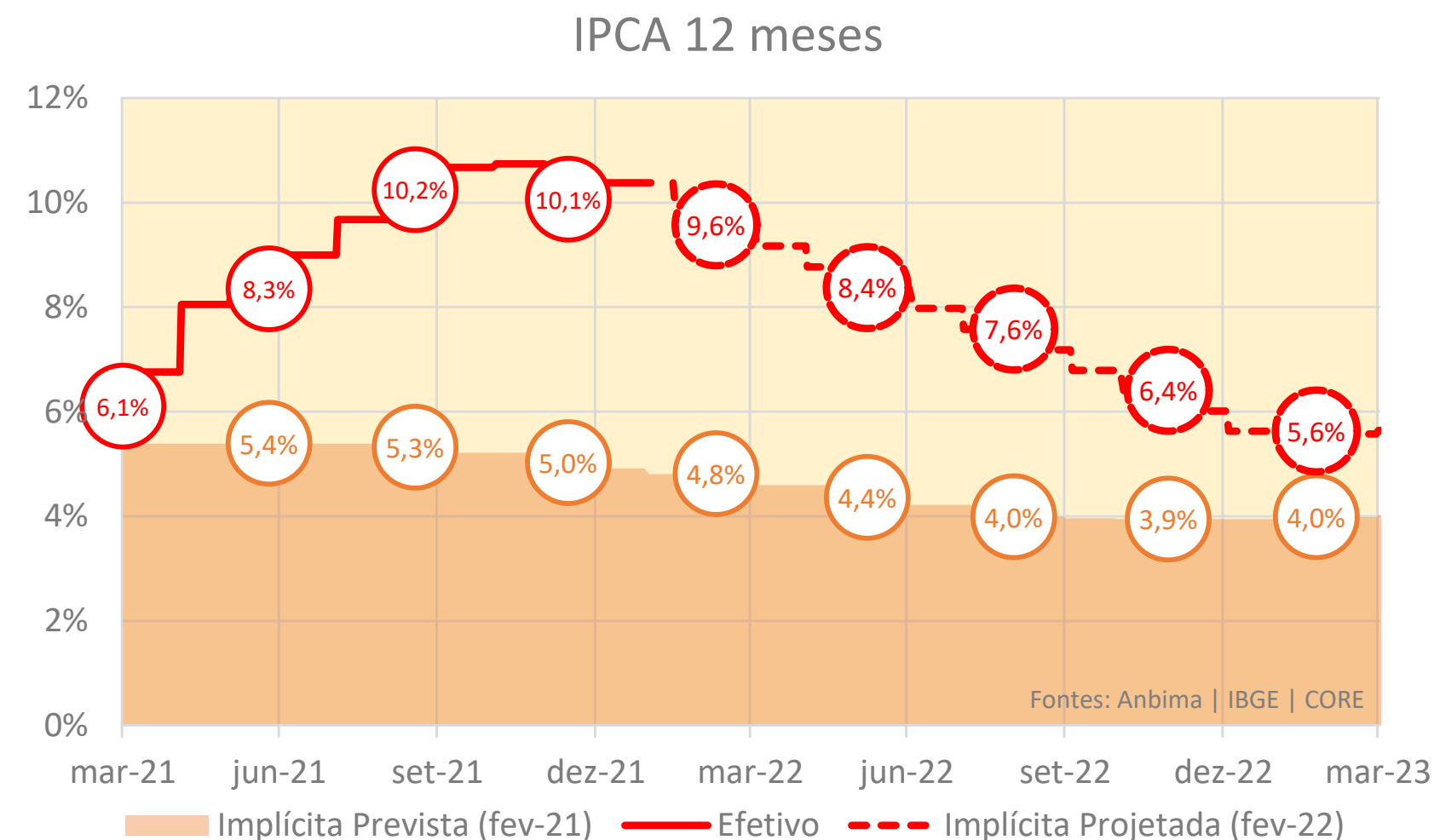
Caros investidores e amigos da CORE,

Neste final de fevereiro de 2022 completamos um ano desde a primeira integralização de cotas do Fundo. Foram doze meses com muitos acontecimentos imprevisíveis: em abril de 2021 assinamos as primeiras escrituras de compra e venda totalmente online, como nunca havíamos feito antes, em função das restrições impostas diante da segunda onda da pandemia. Em junho de 2021 concluímos a aquisição do Ed. Flamengo, via aquisição das cotas do FII Flamengo. O mundo estava animado com a reabertura dos países dado o avanço da vacinação, mas começaram a surgir tensões políticas nacionais, problemas de cadeia de suprimentos mundiais e a inflação disparou lá fora e aqui.

Janeiro - 2022



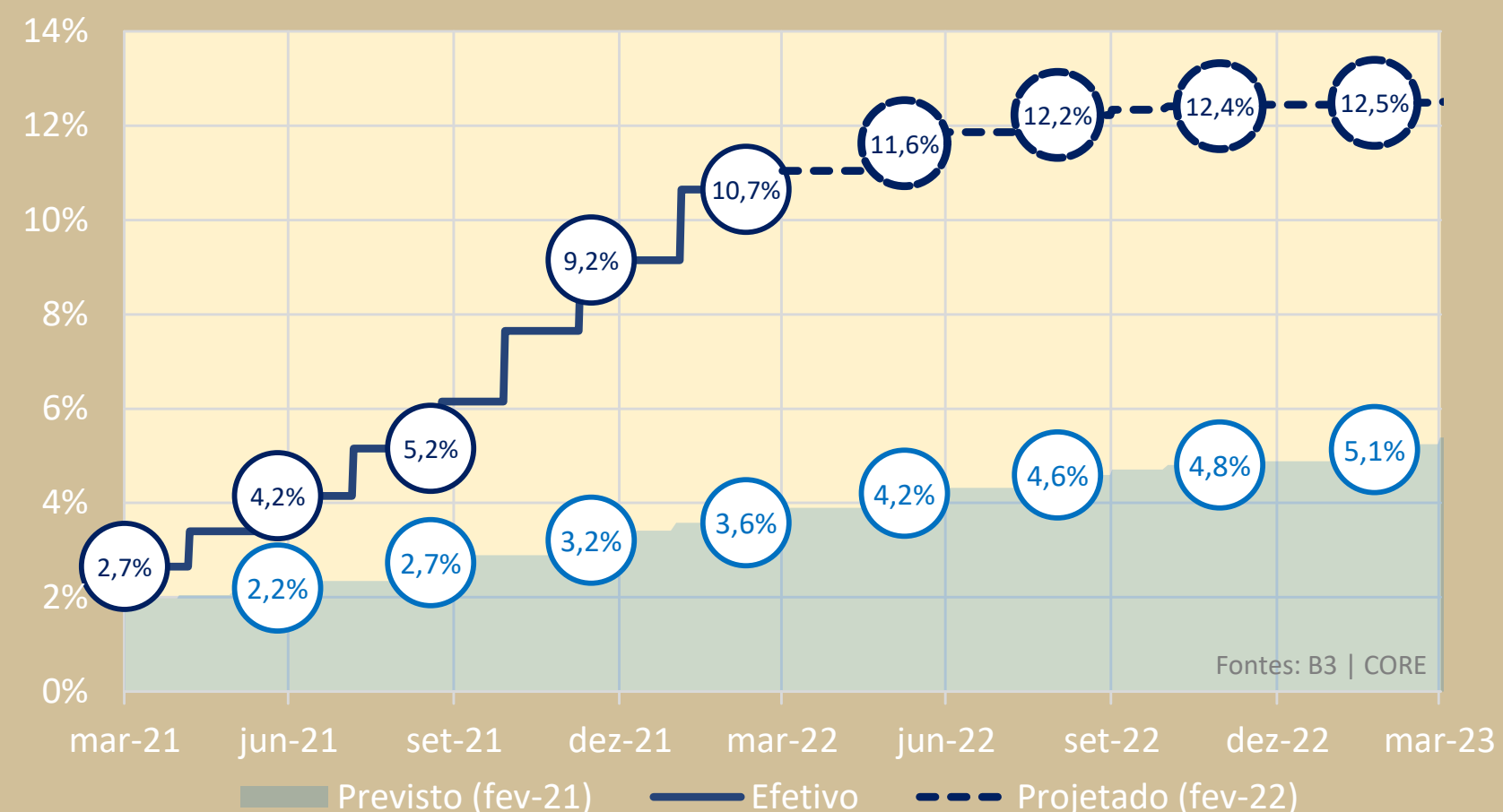
A inflação medida pelo IPCA terminou o ano em praticamente o dobro do que era esperado para 2021:



Para tentar remediar isso, o Banco Central aumentou a SELIC num ritmo acelerado. Os juros reais também subiram, para prejuízo dos títulos públicos e dos ativos reais (ações e fundos imobiliários, entre outros):

Comentários da Gestão

CDI a.a.



Neste ambiente desafiador, não houve janela de mercado para realizar uma oferta pública no segundo semestre de 2021, que era nosso objetivo inicial para aumentar a liquidez das cotas na bolsa.

Janeiro - 2022



Optamos por realizar uma nova oferta restrita, que se iniciou em novembro/21 e pretendemos encerrar em breve. O objetivo desta emissão é comprar novos ativos, reforçar o caixa e diminuir o percentual de alavancagem sobre o patrimônio do Fundo. Tivemos R\$ 7,3 milhões de demanda na fase do direito de preferência, que estão aplicados em renda fixa e registrados em recibos separados do Fundo (CORM13). Esse montante, somado ao que for captado no encerramento da oferta, será usado para pagar as amortizações dos CRI, comprar outros ativos e eventualmente “investir” no pré-pagamento da alavancagem, afinal, poucos ativos hoje possuem uma taxa de retorno prevista tão boa, no curto prazo ao menos, quanto os custos financeiros desses instrumentos.

As projeções dos dois gráficos anteriores são as informações mais recentes de mercado que temos disponíveis. Analisamos esses dados sempre com cautela, ainda mais depois de ter ficado claro que o mercado não

Comentários da Gestão

previu corretamente a evolução da inflação e dos juros, assim como praticamente ninguém apostava que o dólar iria cair de R\$ 5,58 no último dia de 2021 para R\$ 5,01 em 23/02/2022, justo no início de um ano com eleições tumultuadas.

Dada a volatilidade dos indicadores econômicos, e a consequente dificuldade de fazer apostas baseadas nesses dados, tomamos as informações de mercado “como se estivessem certas” em nossos modelos e projeções. No entanto, damos um peso maior às variáveis que temos melhor visibilidade: preços dos ativos e dos seus aluguéis, características e garantias dos contratos, localizações e estados de conservação dos imóveis. Neste quesito, apesar de termos atravessado um período difícil, os contratos do Fundo

evoluíram em linha com as nossas estimativas iniciais.

Imóveis comprados numa faixa de preço adequada e em momentos “certos”, como o que estamos vivendo (estamos longe da euforia no mercado de escritórios), costumam dar bons retornos ao longo do tempo.

Iniciamos o Fundo com 62 investidores, a maior parte institucionais. De acordo como último informe mensal divulgado pelo Administrador, o Fundo tinha 253 investidores no final de janeiro de 2022. Pouco a pouco, de forma orgânica, a liquidez das cotas têm aumentado. Ficamos honrados com a entrada desses novos investidores e estamos empenhados em melhorar cada vez mais a comunicação com todos.

A gestão de fundos consiste em analisar alternativas de investimentos e fazer escolhas. Não podemos prometer com 100% de certeza o sucesso de um investimento, mas nos comprometemos em dedicar os nossos melhores esforços para que tudo corra da melhor forma possível.



Comentários da Gestão

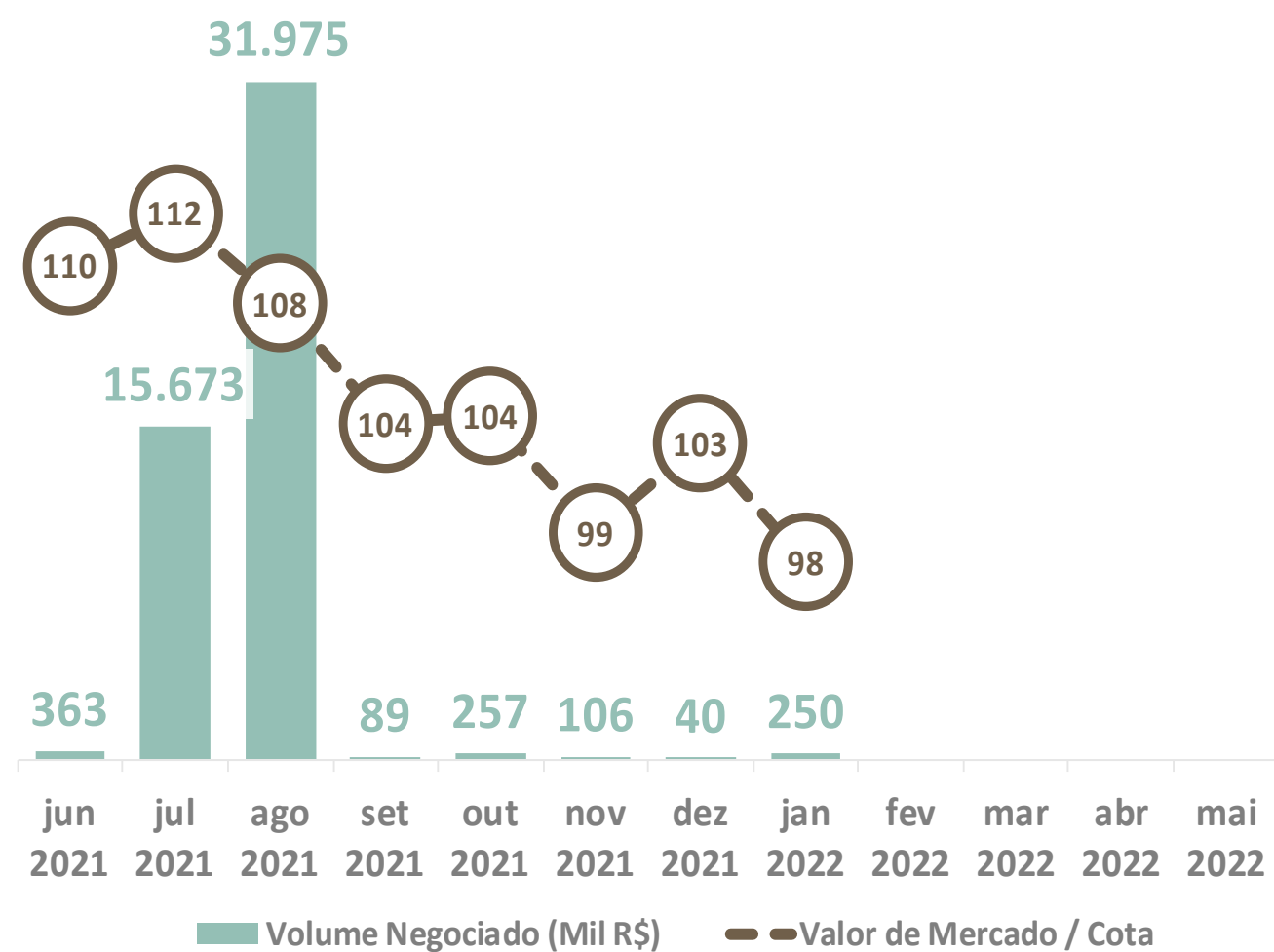
Gestão de investimentos imobiliários é o que gostamos de fazer e acreditamos que deva ser feito com dedicação exclusiva. O cotista que adquire ao menos uma cota do CORE Metropolis FII contrata nosso serviço para gerir parte do seu patrimônio. Nossa motivação é ser sempre transparentes e buscar oferecer soluções de investimentos com riscos e retornos coerentes. Nosso objetivo é construir e manter uma relação de confiança com cada um dos investidores, que dure por décadas e mais décadas.





Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

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

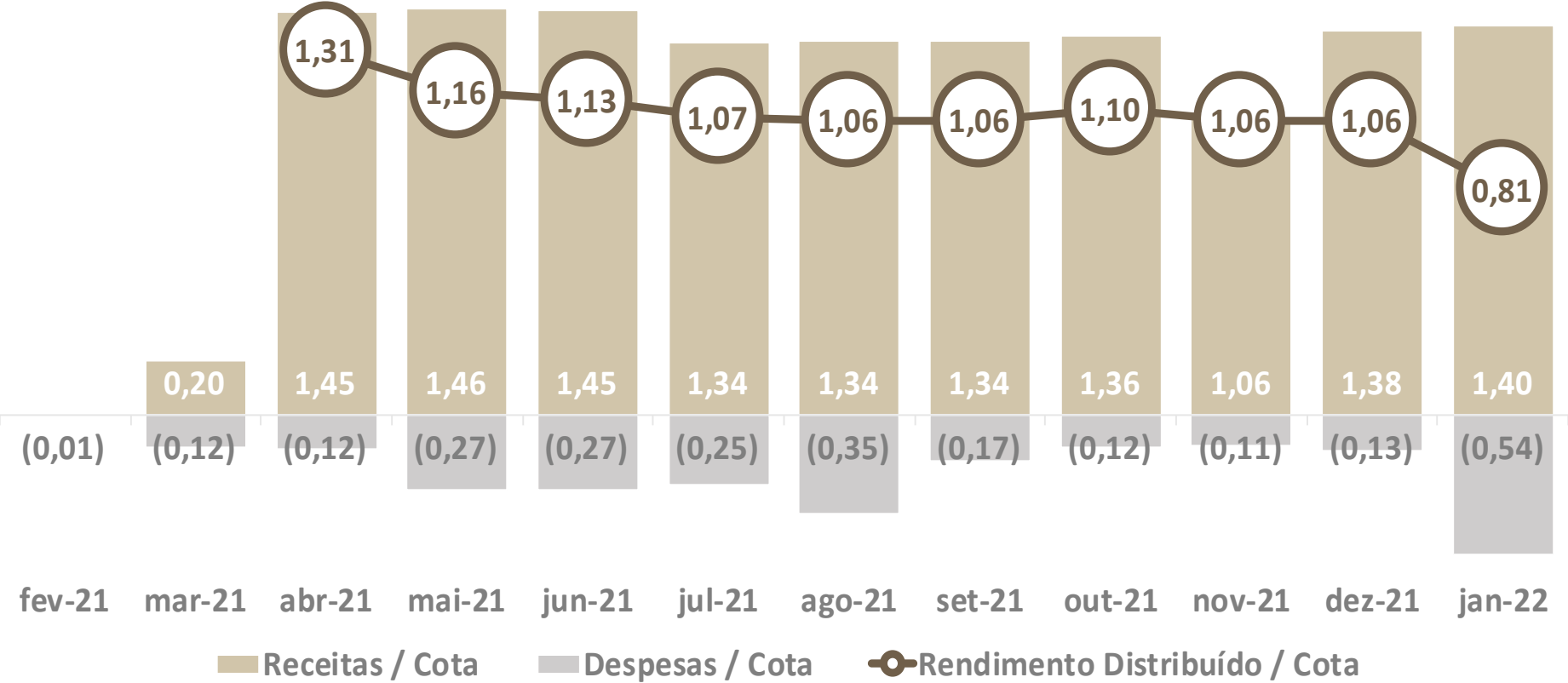
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jan-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.282.672	1.282.672
Locação	782.869	782.869
FII	475.531	475.531
Financeiras	24.272	24.272
Total de Despesas	(496.966)	(496.966)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(108.165)	(108.165)
Financeiras	(388.801)	(388.801)
Resultado Disponível	785.706	785.706
Reserva	42.690	42.690
Rendimento Distribuído	743.016	743.016





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	110,1	125,9%
Fundos Imobiliários	35,5	40,6%
Renda Fixa	8,3	9,5%
Passivo	(67,8)	-77,5%
Valores a receber	1,3	1,5%
Patrimônio Líquido	87,4	100,0%

Data-Base: 31/01/2022 | 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 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 mar-22	0,11	0,20	-
Amortização próximos 12 meses	0,61	2,19	0,89
Saldo Atualizado	12,17	47,22	31,70

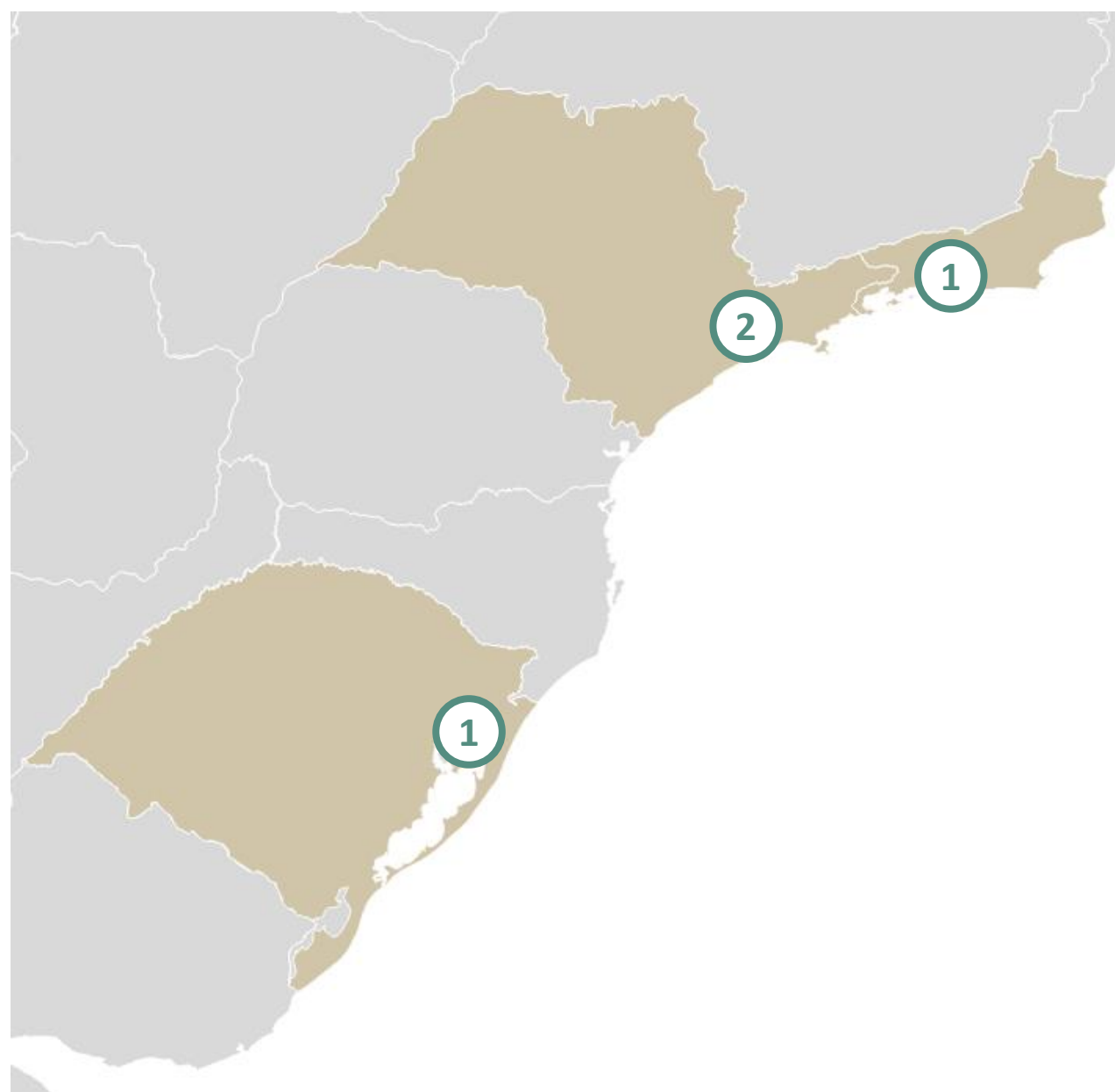
Data-Base: 31/01/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

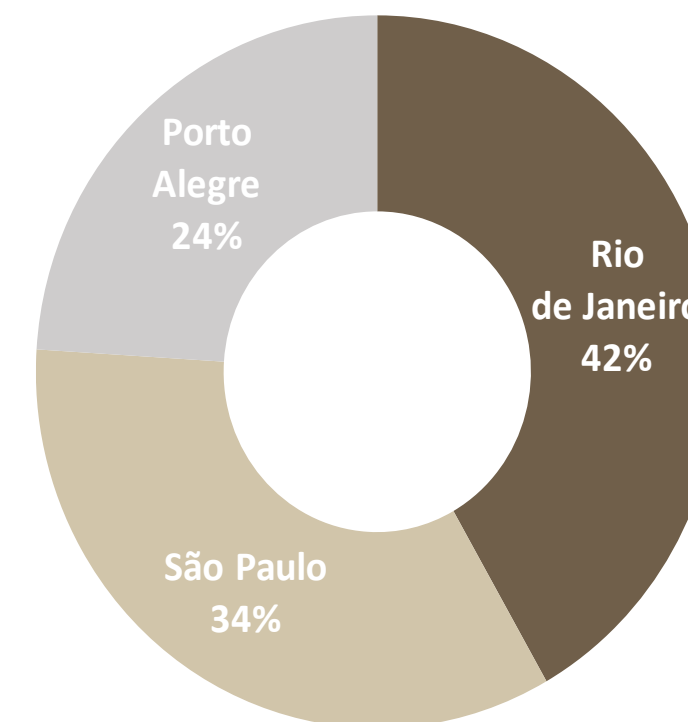


Indicadores Médios dos Imóveis

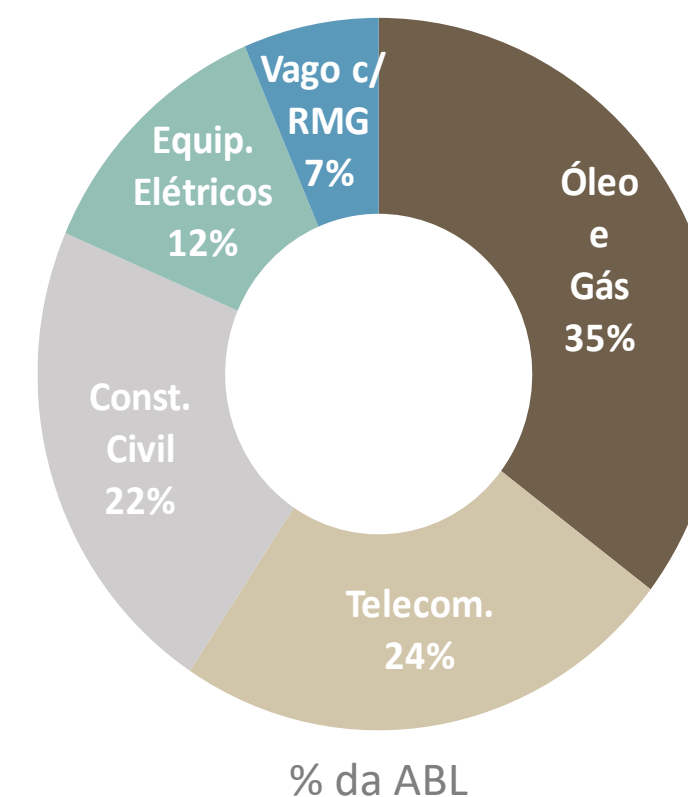
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	61,4	8,5	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,8	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,6	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,5	15%
Total		177,2	4,1	6%

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



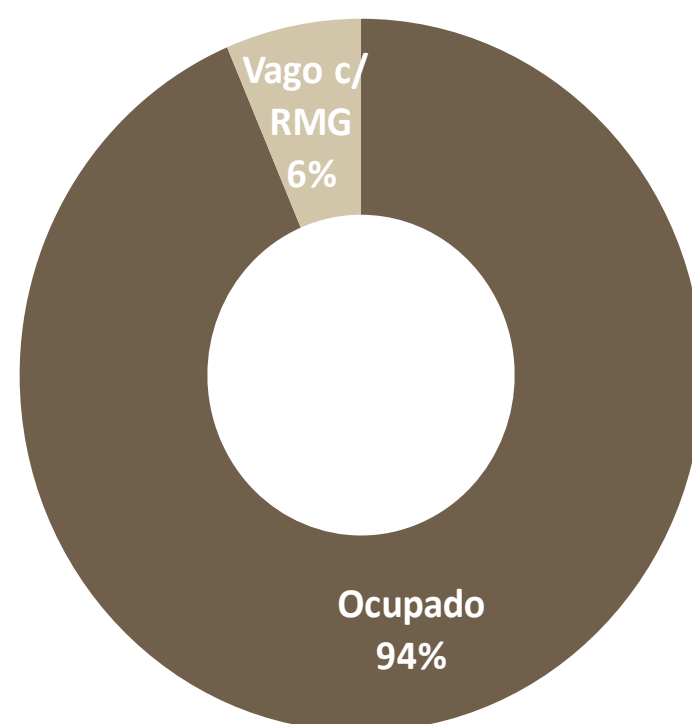
Setor dos Inquilinos





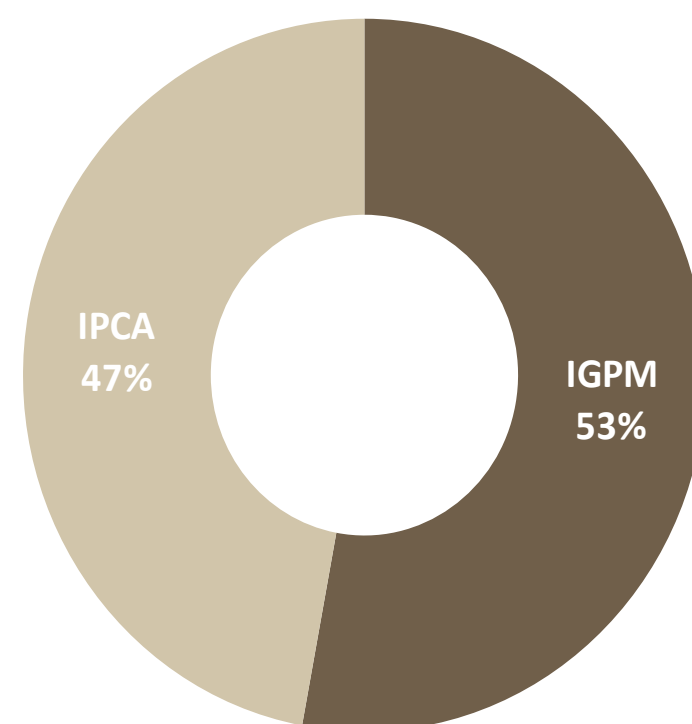
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



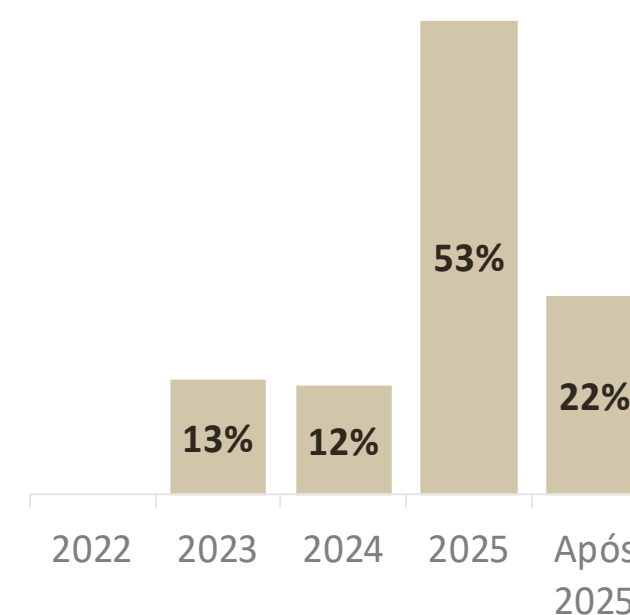
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



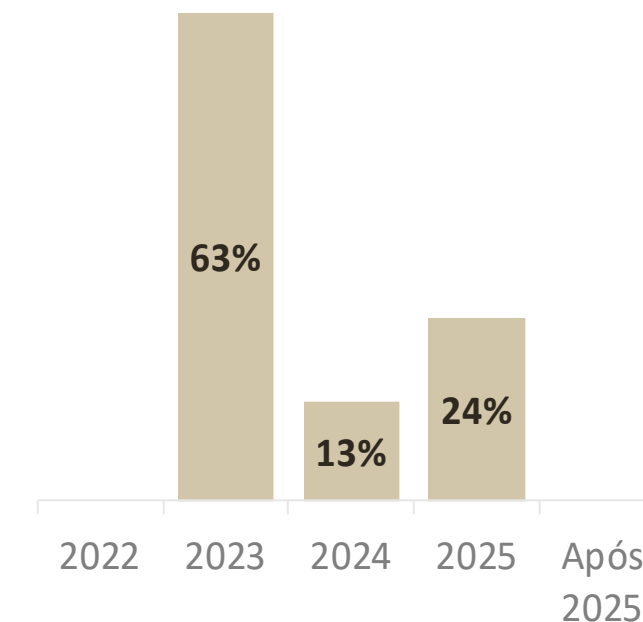
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





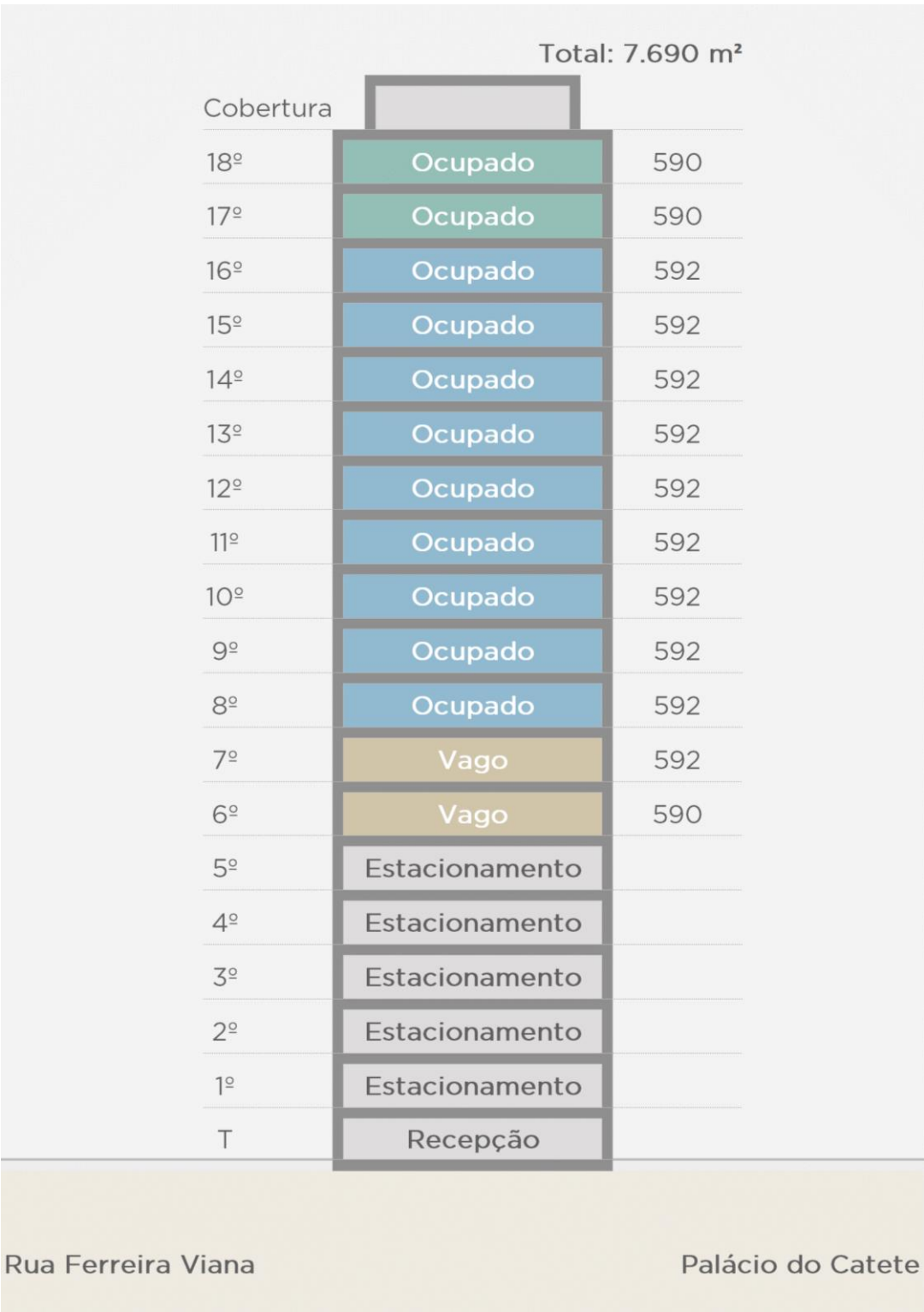
Ed. Flamengo

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





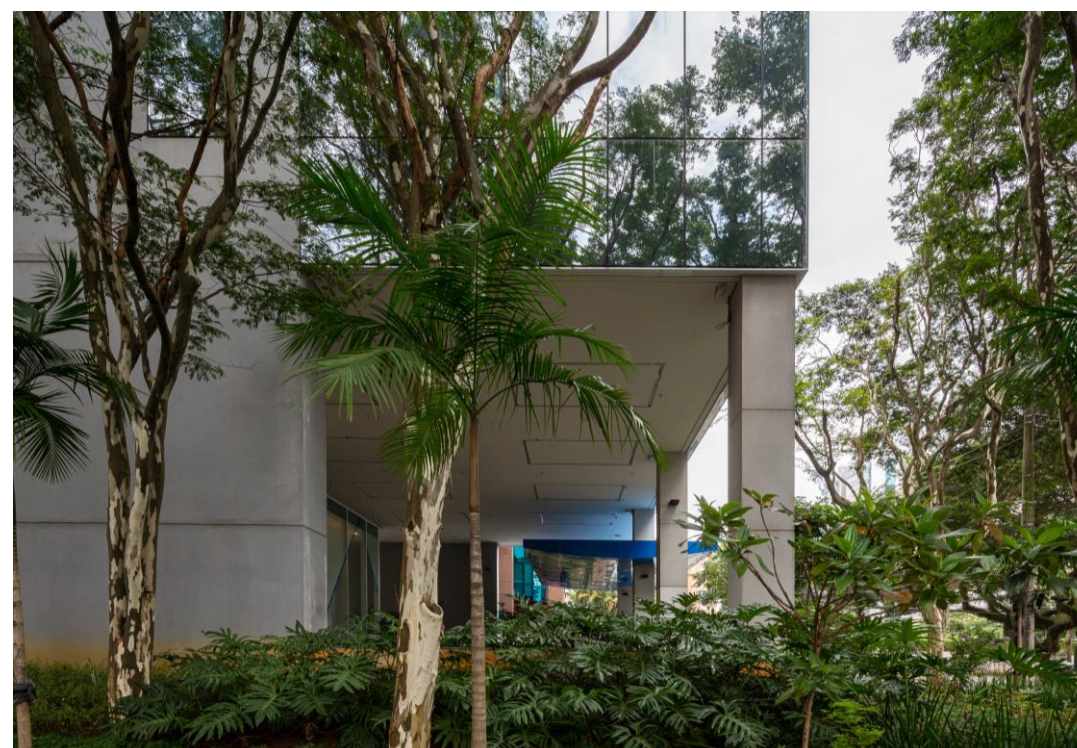
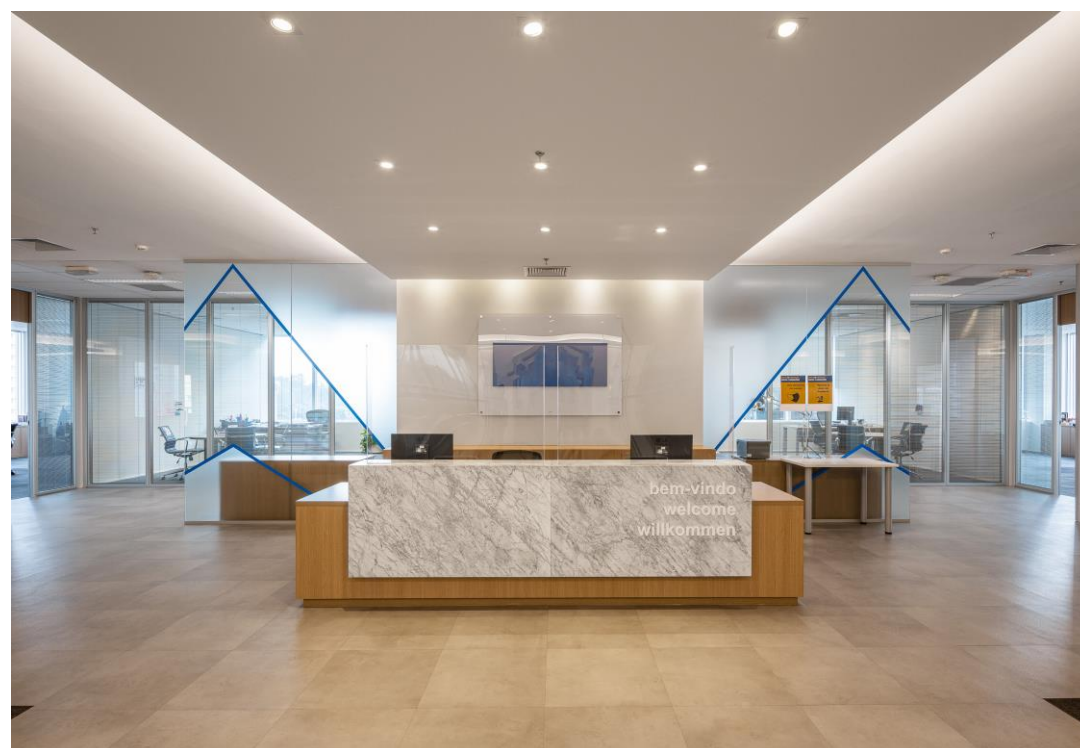
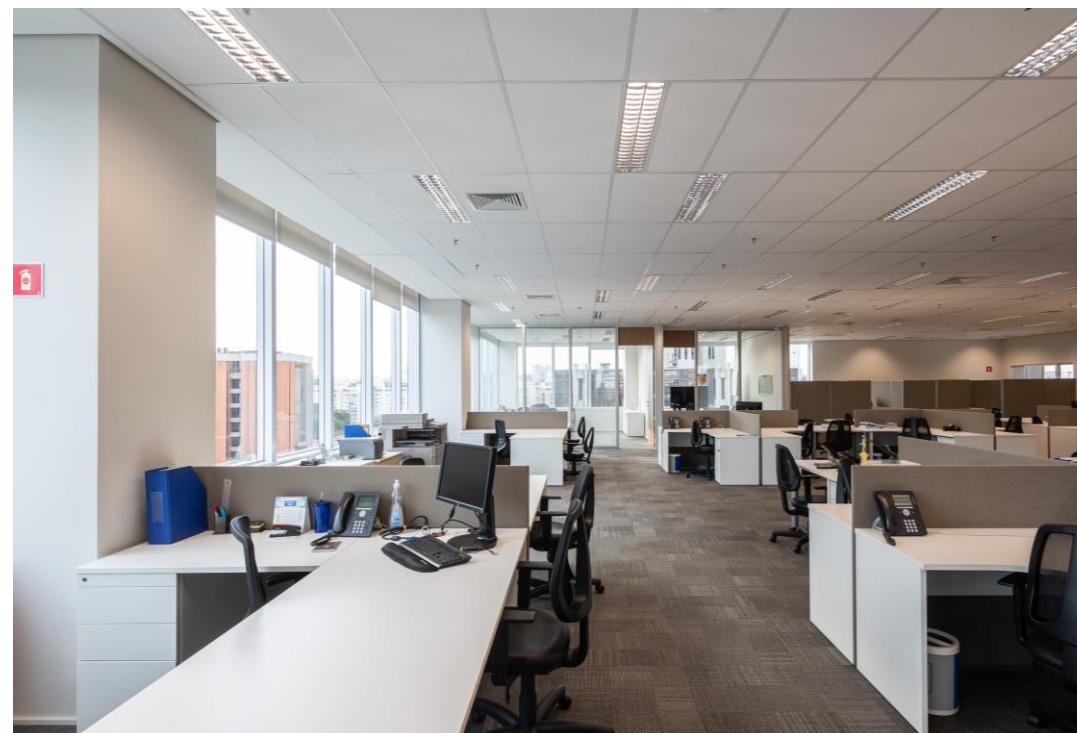
Ed. Flamengo





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

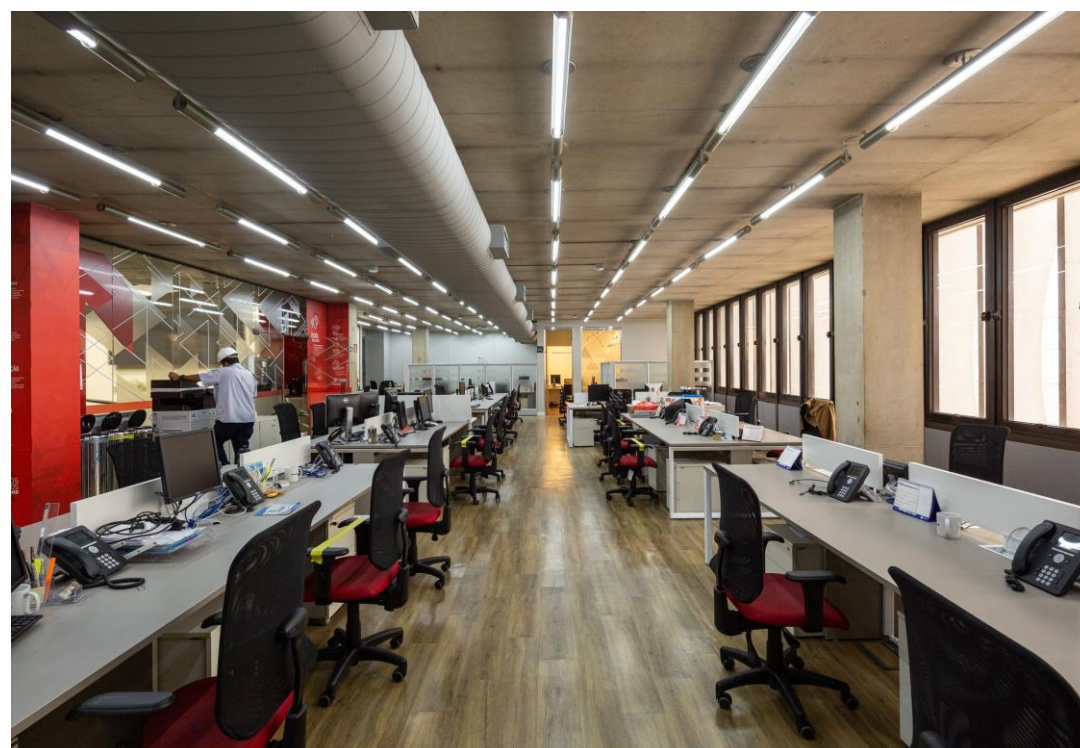
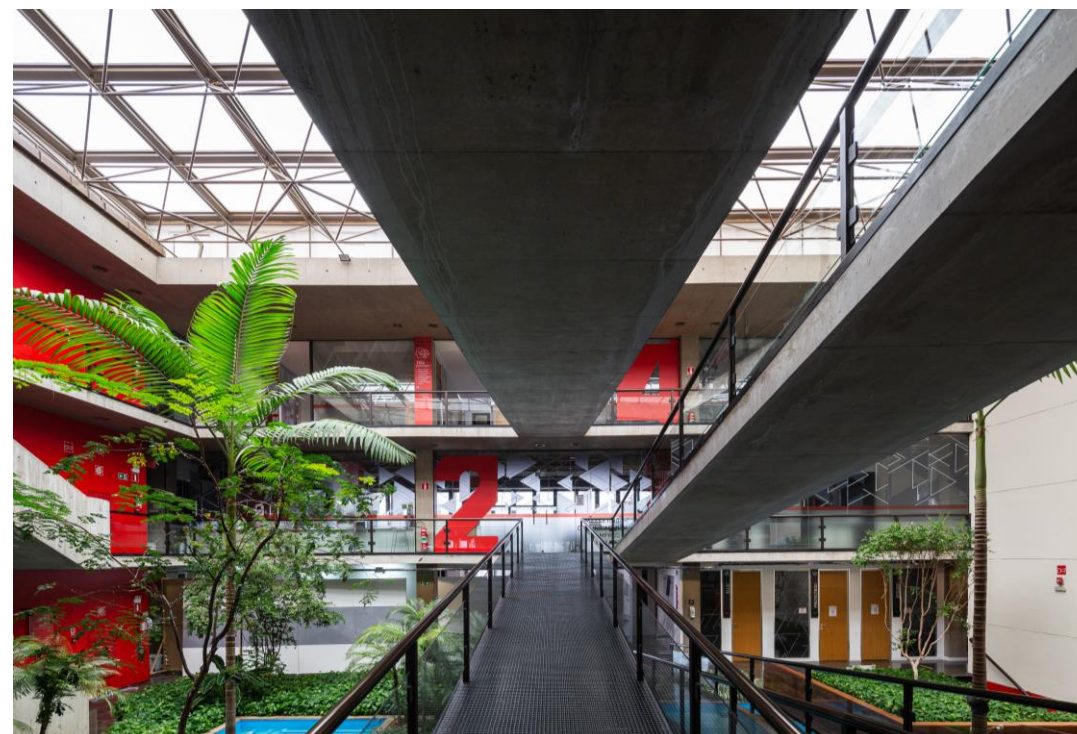




Ed. Souza Aranha I

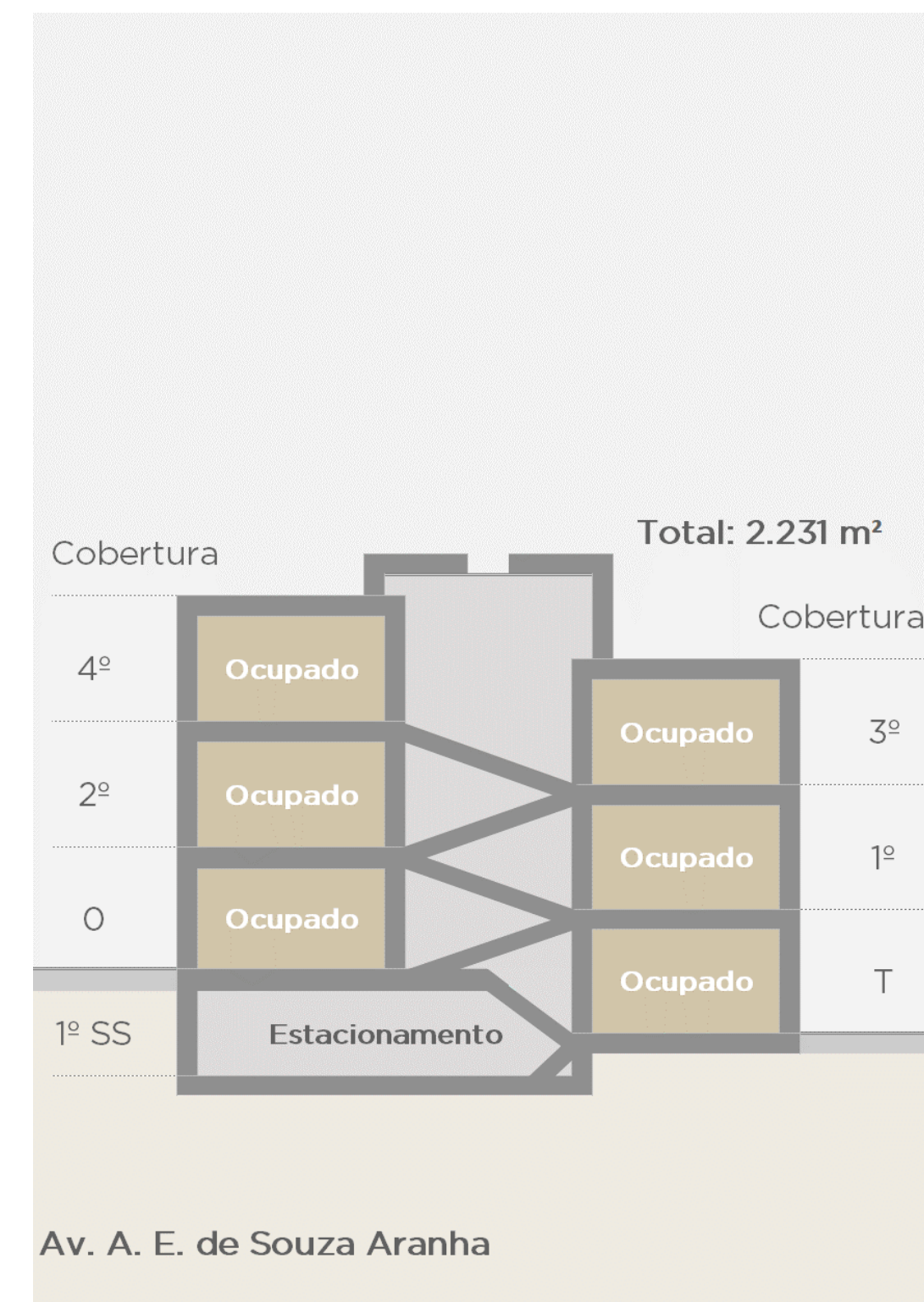
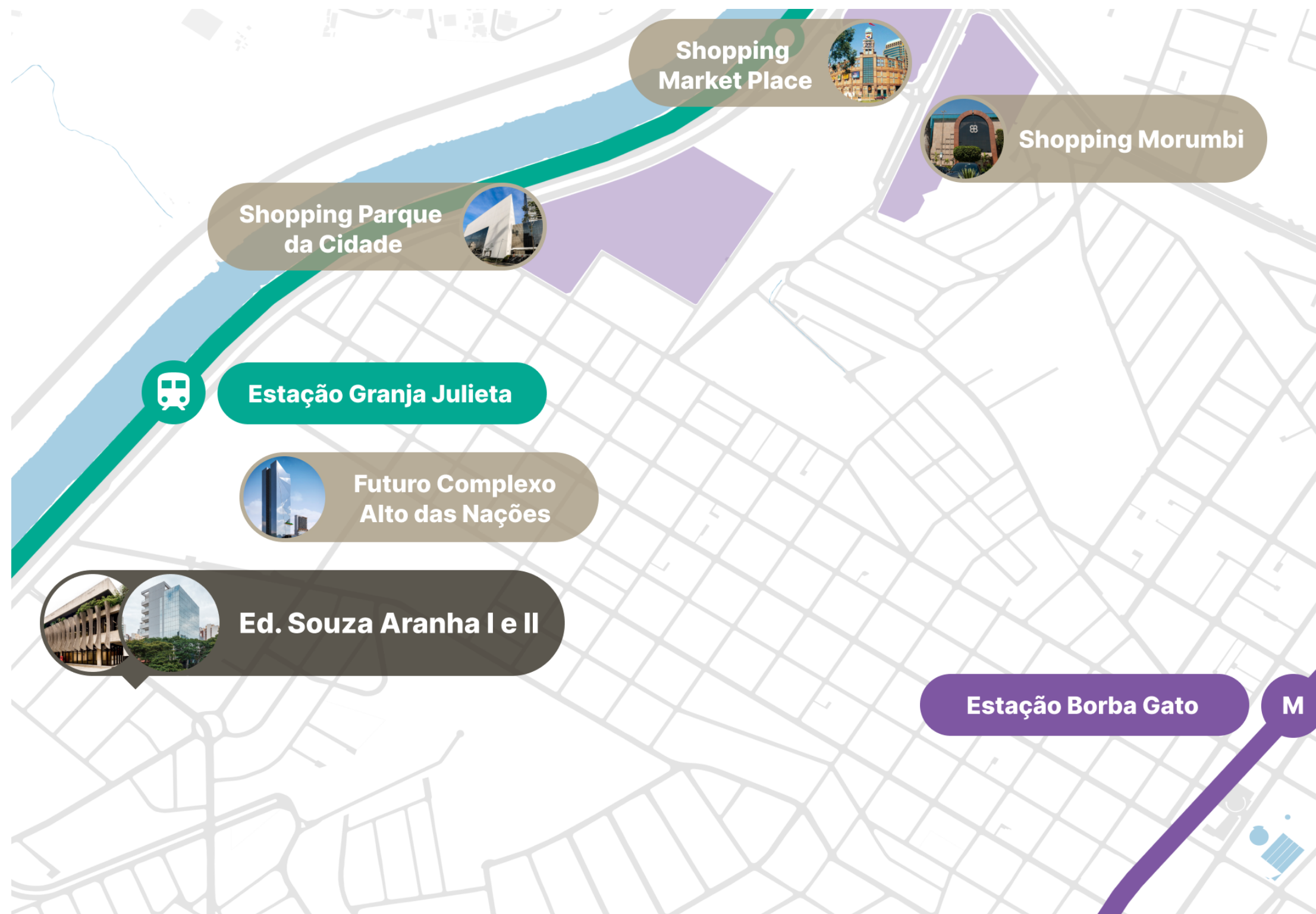


Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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





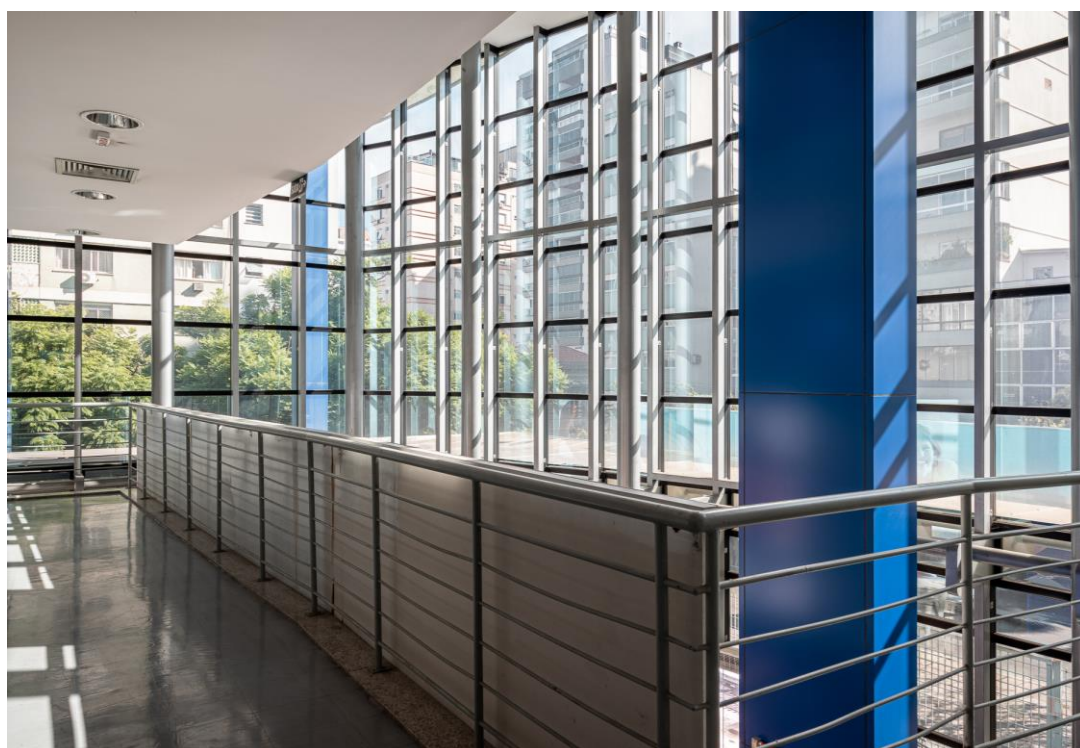
Ed. Souza Aranha I





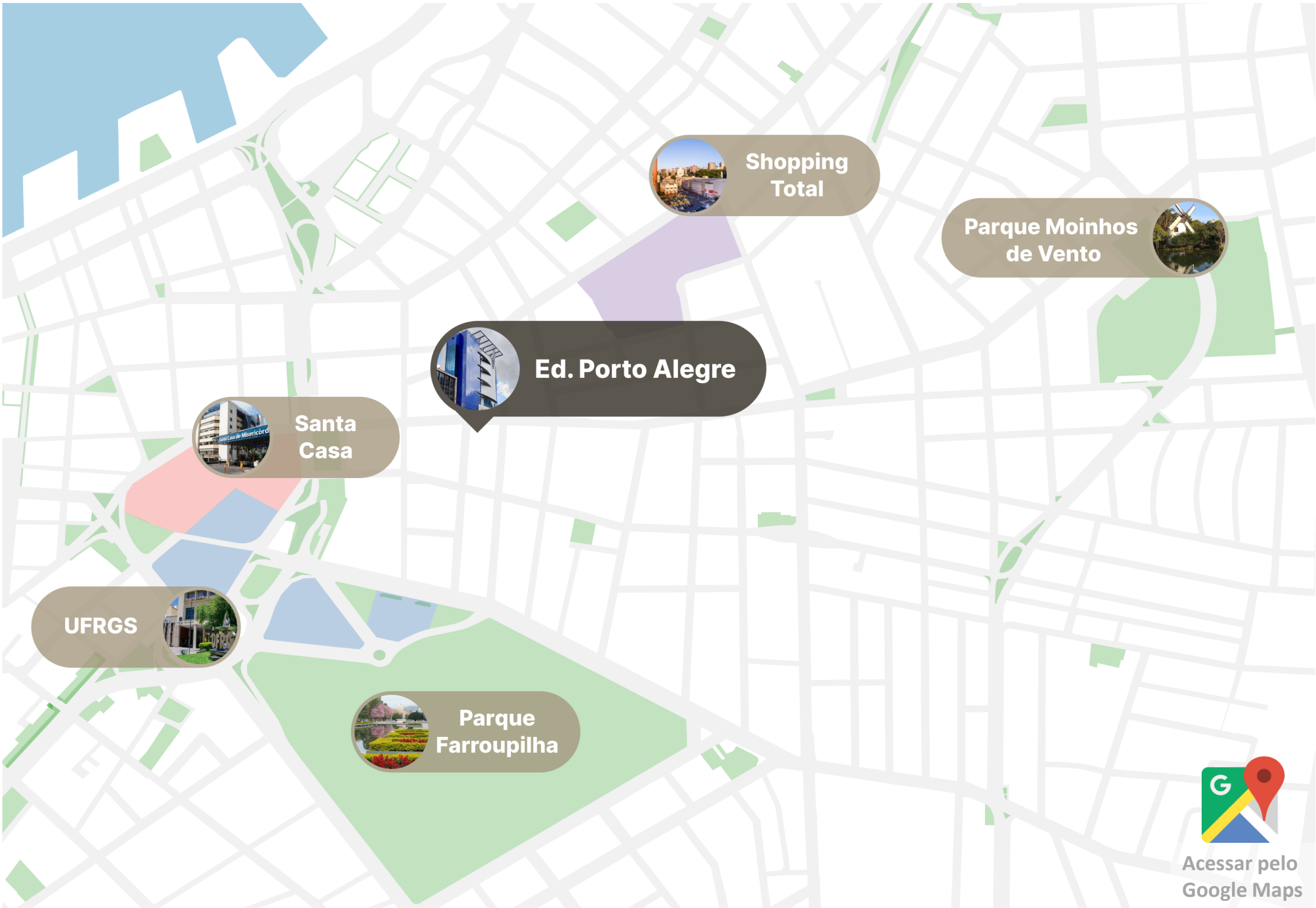
Ed. Porto Alegre

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

23/02/2022: Divulgação sobre orientações de acesso ao informe de rendimentos do Fundo exclusivamente por meio digital ([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