

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Fevereiro - 2022





Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,85%

Retorno
Total no Mês

-2,36%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 94,87

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 11,63

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 11,63

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 87,2

Imóveis
(milhões)

R\$ 177,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 95,08

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,

Desde o final de fevereiro, o noticiário foi tomado pela invasão da Rússia à Ucrânia e pelas tragédias inerentes às guerras. É certo que mais cedo ou mais tarde o conflito acabará, mas é impossível prever sua intensidade e duração. Desconsiderando os cenários ainda mais catastróficos envolvendo uma escalada maior, os impactos da guerra na economia mundial já estão sendo sentidos. Se a inflação global já estava pressionada antes disso, com commodities mais caras a inflação em países desenvolvidos alcançou níveis máximos das últimas décadas, além da pressão dos indicadores de atividade econômica e o mercado de trabalho que continuam fortes.

Fevereiro - 2022



Todo esse contexto leva a crer que os bancos centrais deverão adotar ações ainda mais duras para conter a inflação. Aqui no Brasil, contudo, o banco central já sinalizou que está chegando no topo do ciclo de alta da SELIC. Estamos em 11,75% e é provável que cheguemos a 12,75% ou um pouco mais antes de estabilizar e começarmos a enxergar um recuo.

A política monetária brasileira tem sido uma das mais duras entre as maiores economias. O fato de sermos um relevante exportador de commodities e a realocação de capital entre países emergentes beneficiaram a taxa de câmbio e a bolsa brasileira. Esses impactos ainda não ficaram evidentes nos juros futuros e nos fundos imobiliários.

O cenário hoje é muito diferente de 2014/2015, mas guarda uma semelhança: num momento de juros altos, a parcela de renda fixa aumenta nas carteiras dos investidores e os ativos reais ficam descontados. Enxergamos muitas oportunidades no setor.

Comentários da Gestão

Em relação aos imóveis do Fundo, o quadro de funcionários das empresas locatárias está de volta aos escritórios. Um inquilino do Ed. Flamengo nos relatou que está precisando revezar os funcionários, não mais em função da pandemia, e sim por falta de espaço. Estamos em conversas para possível expansão deles nos dois andares que ainda estão vagos, mas com renda mínima garantida até meados de 2023.

Outro inquilino do Ed. Flamengo já formalizou a sua intenção de renovar o contrato daqui a doze meses. Agora entraremos em tratativas acerca dos valores e demais condições contratuais para viabilizar a renovação.



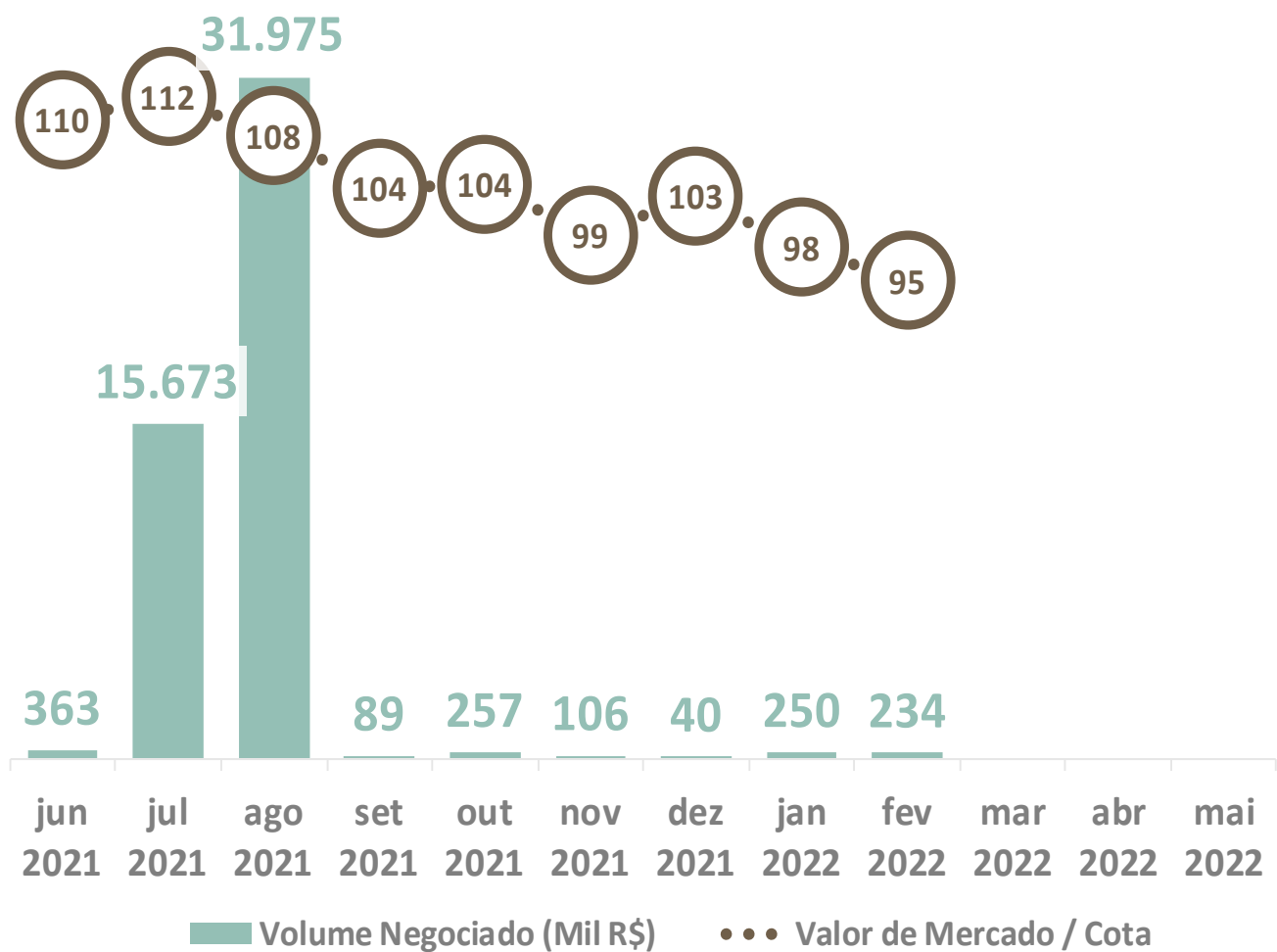
Gostaríamos de trazer mais informações sobre a 2ª emissão de cotas do Fundo, mas em função de questões regulatórias precisaremos esperar mais alguns dias. Divulgaremos qualquer notícia via fato relevante ou comunicado ao mercado, além do próximo relatório.

As Demonstrações Financeiras do Fundo foram publicadas no dia 23/03/2022 e podem ser encontradas [aqui](#). Foi também publicada a carta consulta para aprovação das contas do Fundo no dia 28/03/2022 e pode acessada [neste link](#). A data final para manifestação dos cotistas é 27/04/2022.



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

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

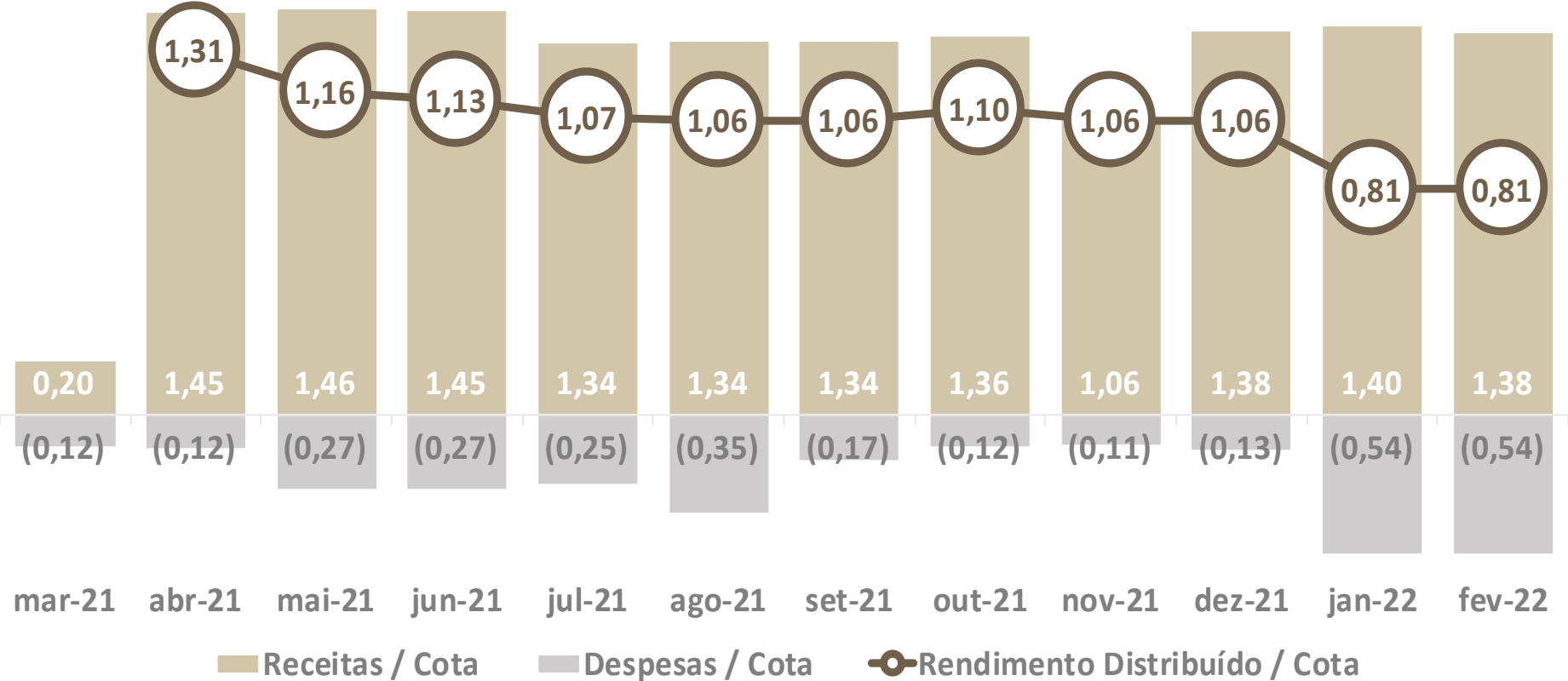
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Fev-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.262.490	2.545.163
Locação	782.869	1.565.737
FII	475.531	951.063
Financeiras	4.090	28.362
Total de Despesas	(497.384)	(994.350)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(137.216)	(245.381)
Financeiras	(360.168)	(748.969)
Resultado Disponível	765.107	1.550.813
Reserva	22.090	64.780
Rendimento Distribuído	743.016	1.486.032





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	110,1	126,2%
Fundos Imobiliários	35,2	40,4%
Renda Fixa	8,4	9,6%
Passivo	(67,8)	-77,7%
Valores a receber	1,3	1,5%
Patrimônio Líquido	87,2	100,0%

Data-Base: 25/02/2022 | 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 abr-22	0,15	0,26	0,40
Amortização próximos 12 meses	0,70	2,52	1,12
Saldo Atualizado	12,17	47,49	31,99

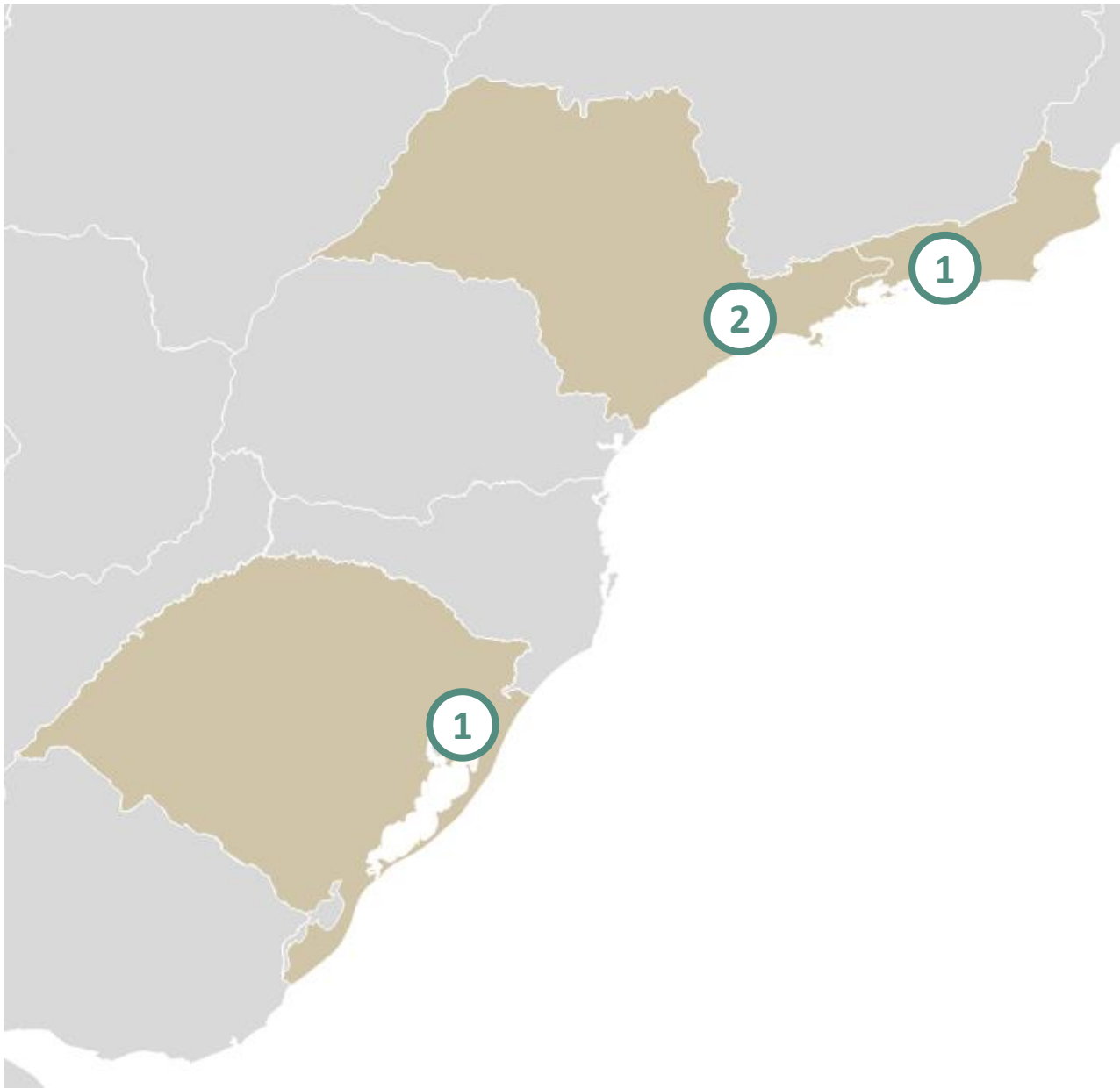
Data-Base: 25/02/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

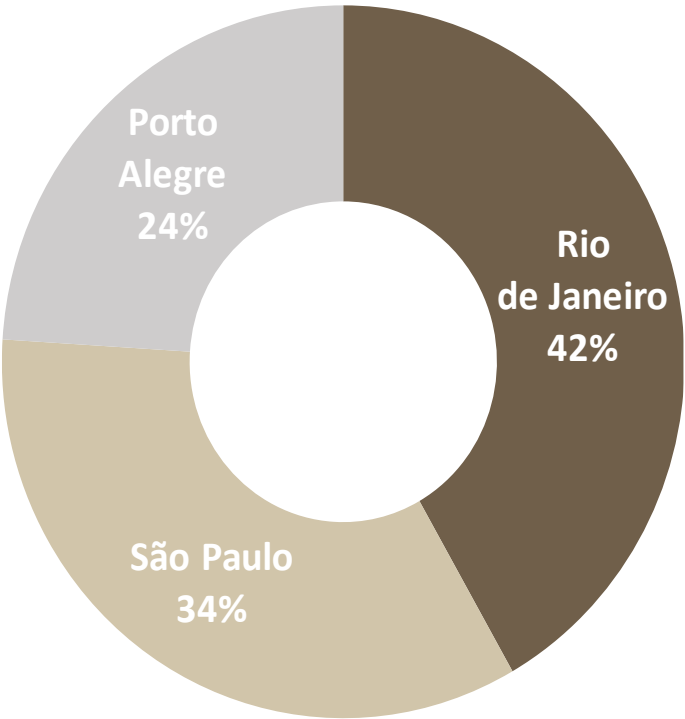


Indicadores Médios dos Imóveis

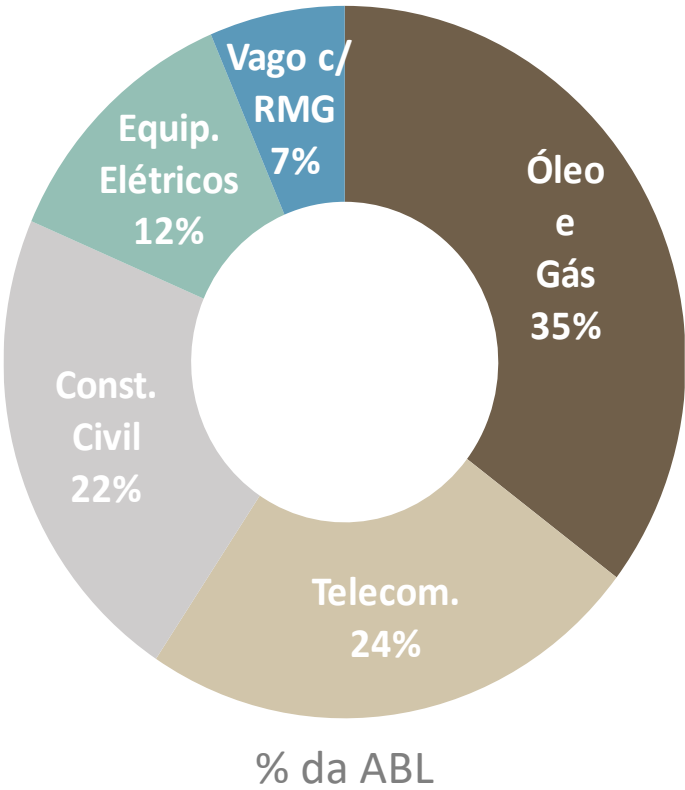
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	61,4	8,4	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,7	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,6	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,4	15%
Total		177,2	4,1	6%

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



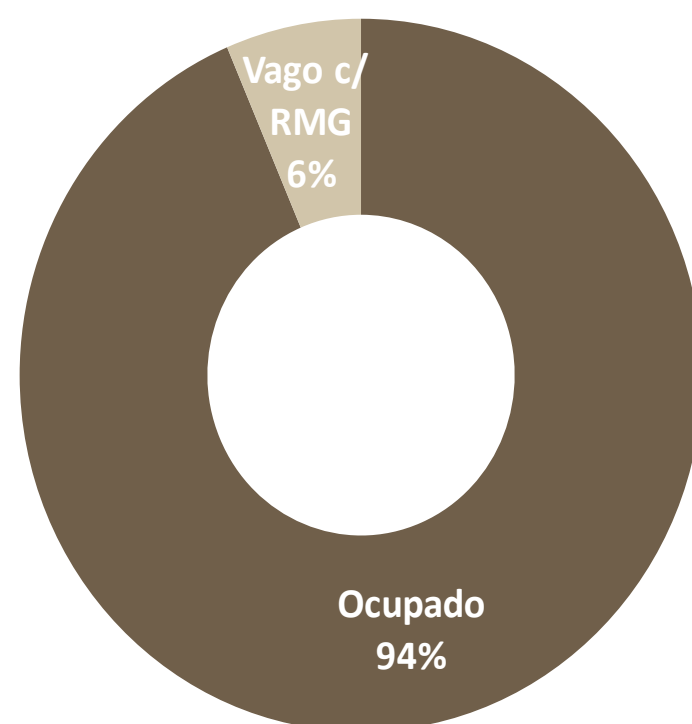
Setor dos Inquilinos





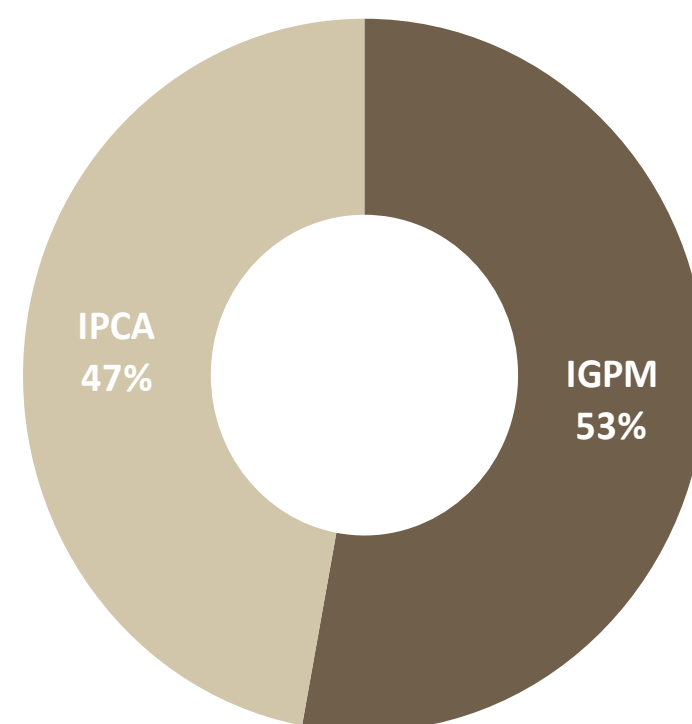
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



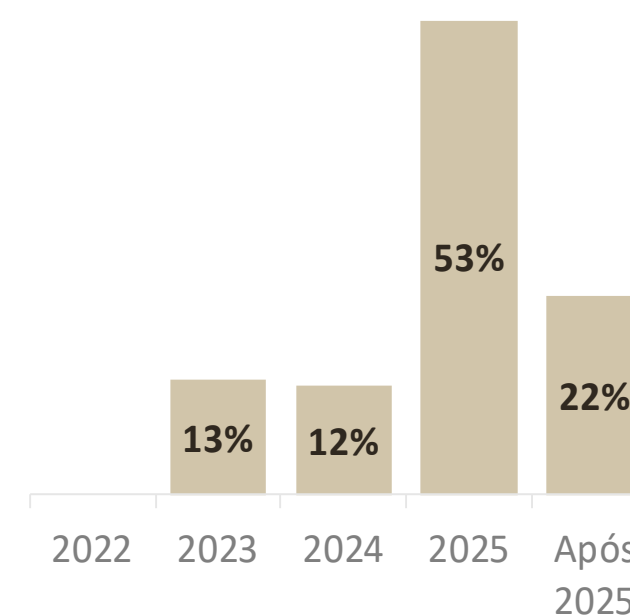
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



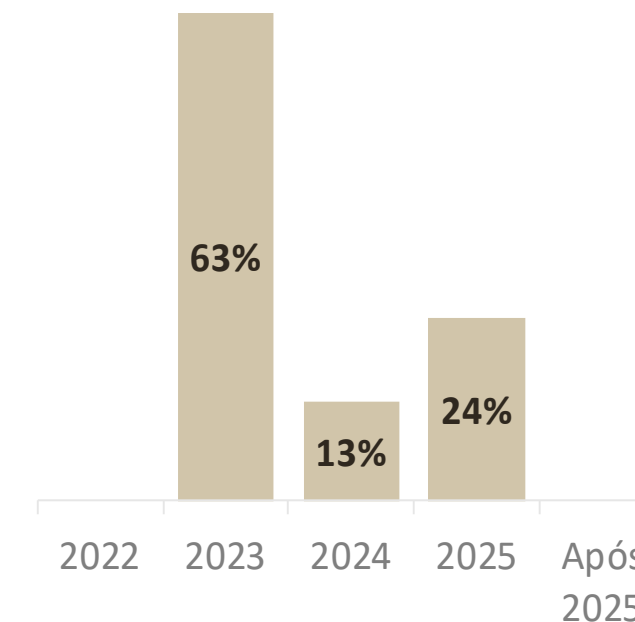
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





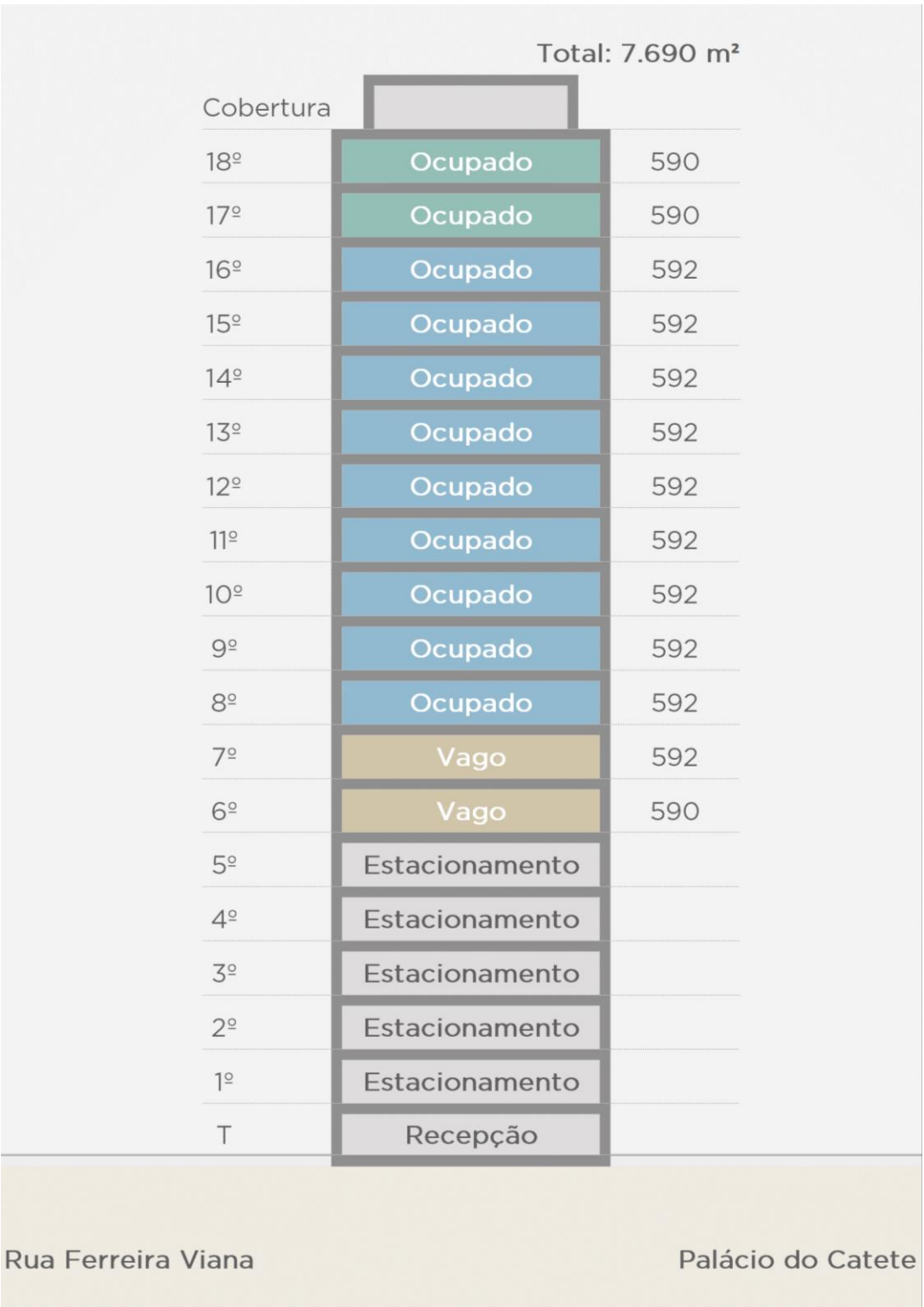
Ed. Flamengo

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

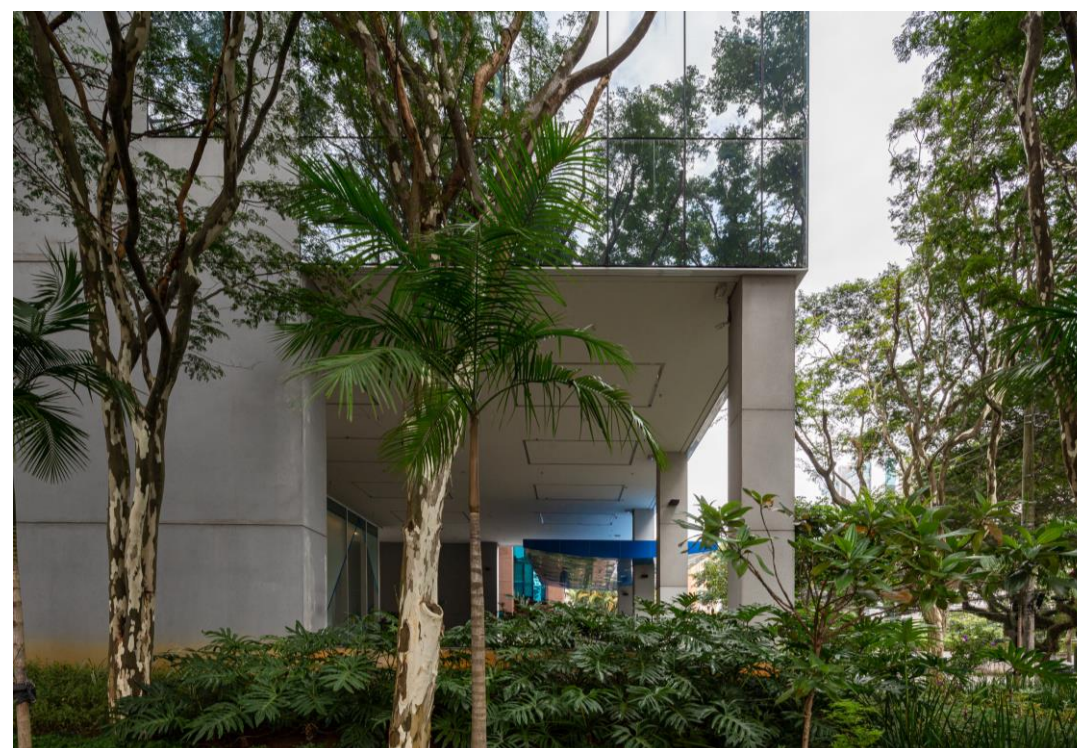
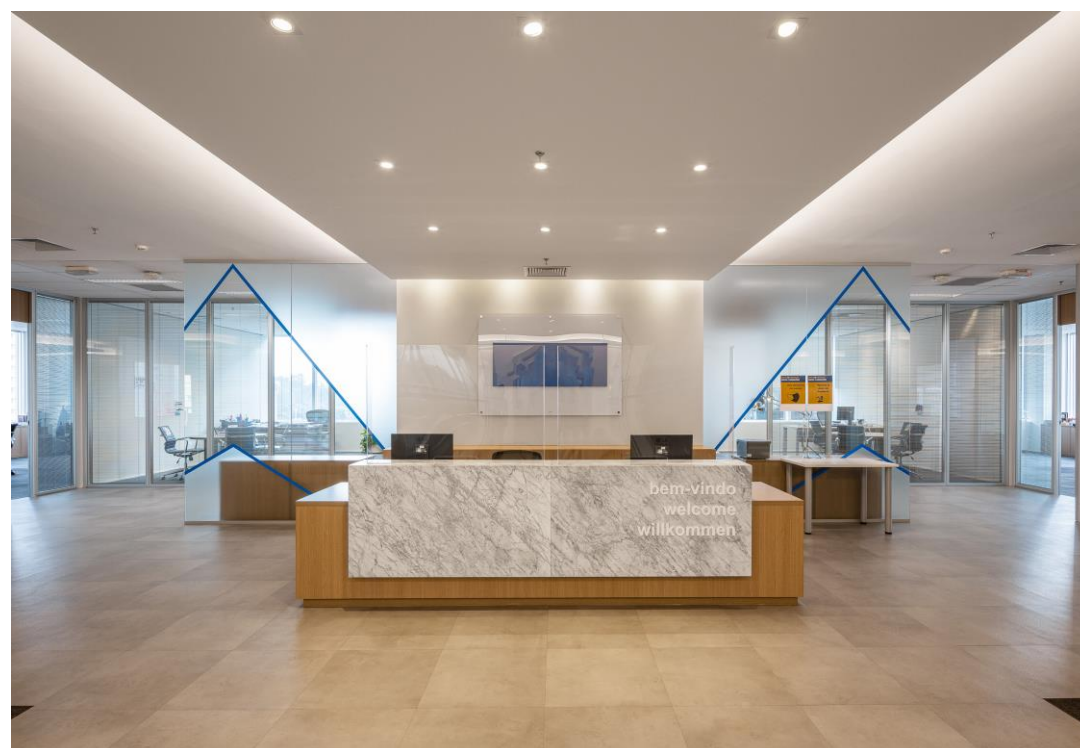
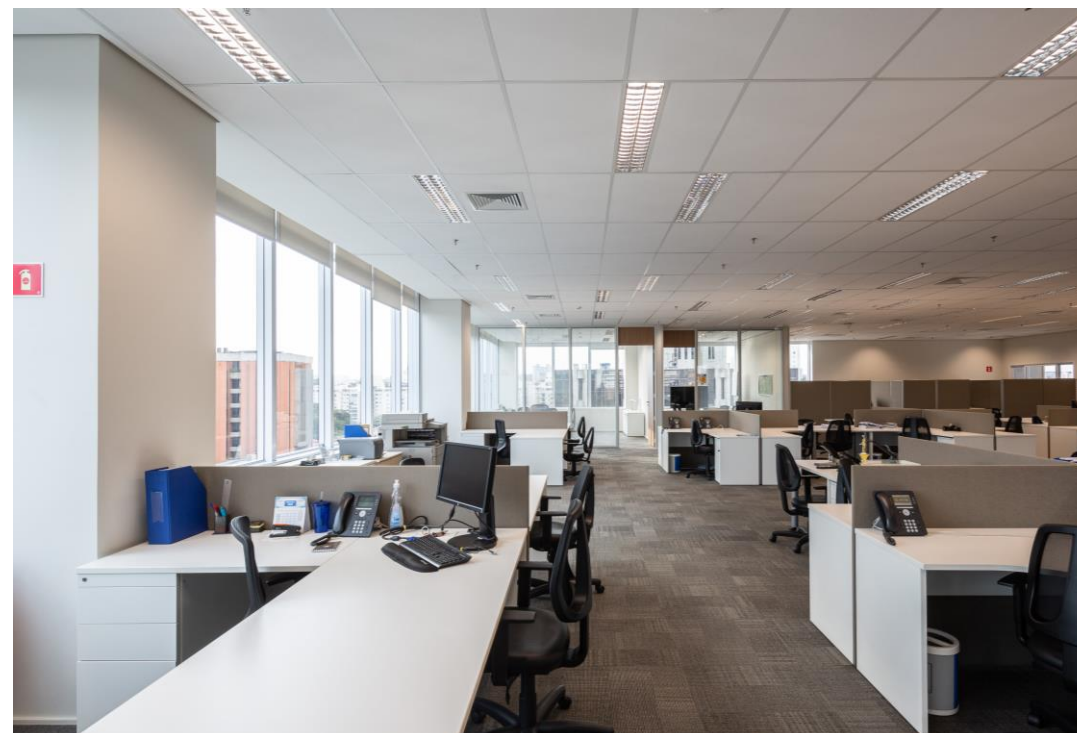




Ed. Souza Aranha II



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

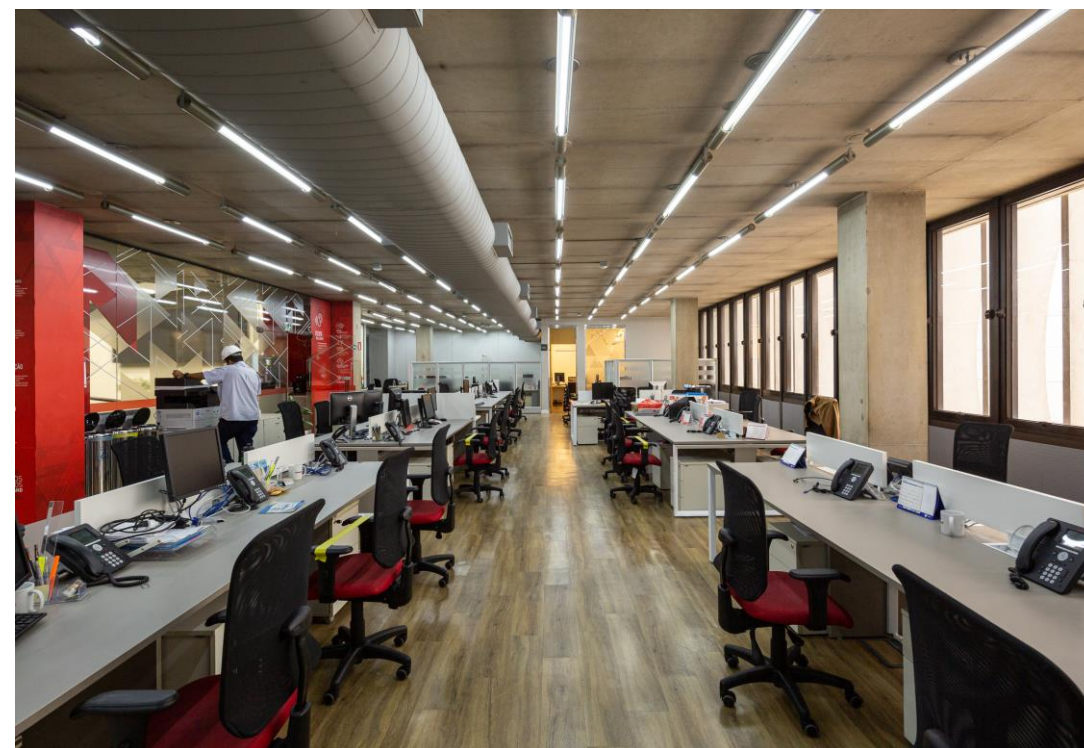




Ed. Souza Aranha I



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.





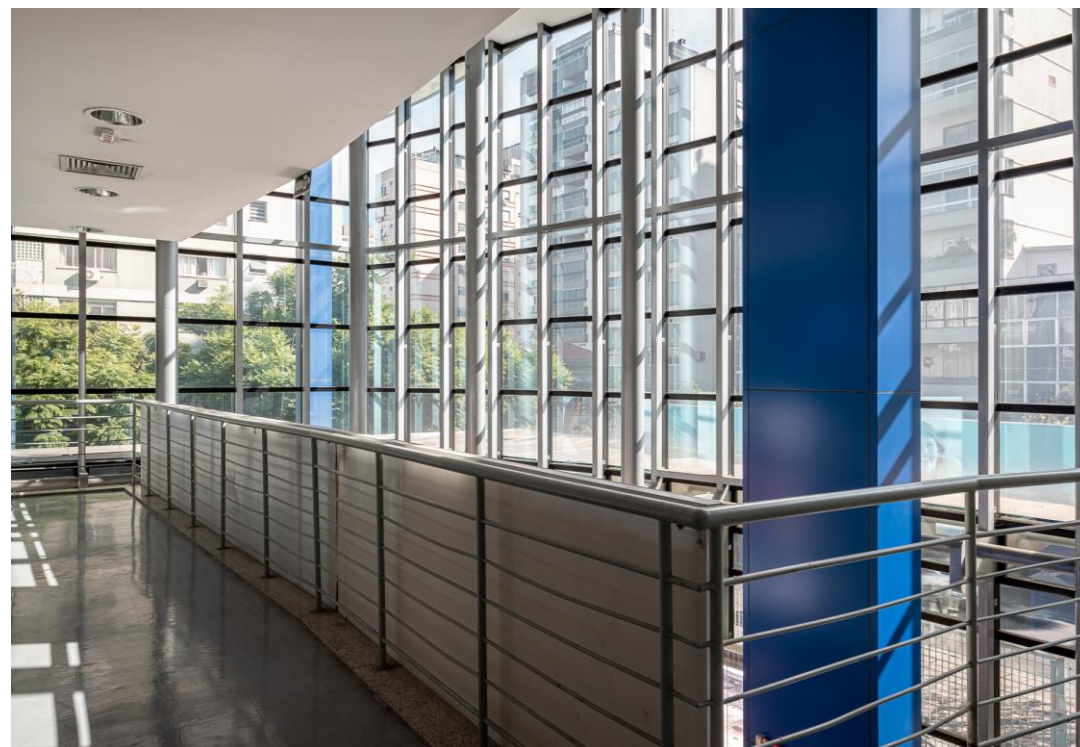
Ed. Souza Aranha I





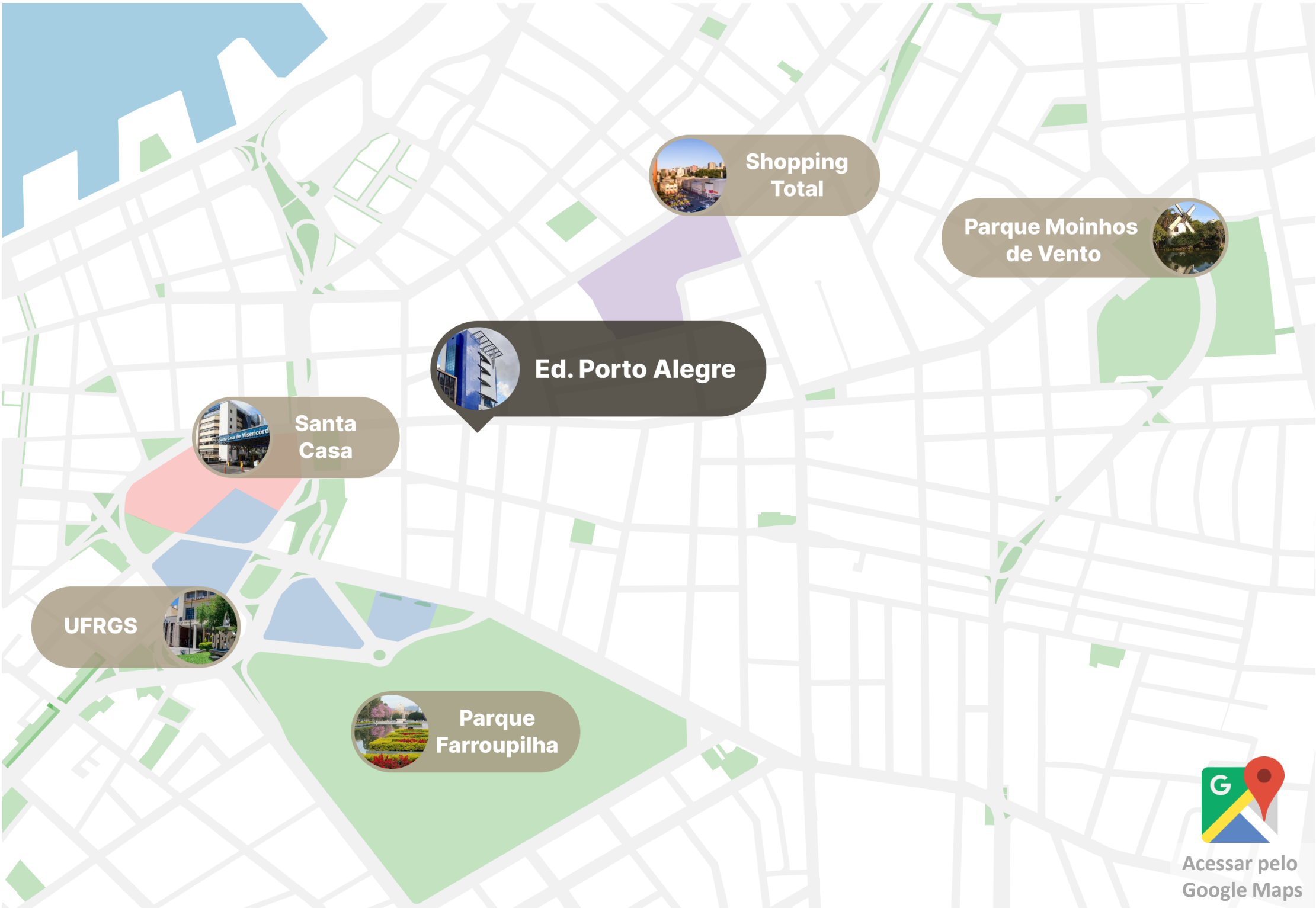
Ed. Porto Alegre

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

28/03/2022: Consulta Formal para deliberação sobre as Demonstrações Financeiras ([Carta Consulta](#))

23/03/2022: Demonstrações Financeiras do Fundo de 2021 ([Demonstrações Financeiras](#))

23/03/2022: Orientações de acesso ao informe de rendimentos do Fundo exclusivamente por meio digital ([Comunicado ao Mercado](#))

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

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

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





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