

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Novembro - 2021





Informações Gerais

	Retornos e Liquidez
	Rendimentos
	Portfolio
	Imóveis
	Últimas Informações

Dividend Yield 1,07%	Retorno Total -3,51%	Cota a Valor de Mercado R\$ 99,19
Rend. Distrib. no Mês / cota R\$ 1,06	Rend. últ. 12 meses / cota R\$ 8,95	Rend. Acum. início / cota R\$ 8,95
Patrimônio Líq. (milhões) R\$ 85,4	Imóveis (milhões) R\$ 170,5	Cota a Valor Patrimonial R\$ 93,06
ABL do Fundo 18.421 m²	Vacância Física 6,4%	WALE (anos) 4,3



Dados do Fundo

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:
917.304

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 e amigos da CORE,

O ciclo nos investimentos imobiliários tem muito a ver com os ciclos em outros setores de investimentos, continuando nossas citações baseadas em “Mastering the Market Cycles”, de Howard Marks do último relatório gerencial. “Eventos positivos e uma maior lucratividade levam a um maior entusiasmo e otimismo. O sentimento melhorado incentiva um aumento da atividade.” Tudo isso leva as pessoas a serem mais otimistas nas premissas e pagarem preços mais altos pelos ativos, levando a novas valorizações que podem parecer que irão continuar para sempre. Em algum momento os preços ficam insustentáveis, notícias ruins começam a

Novembro - 2021



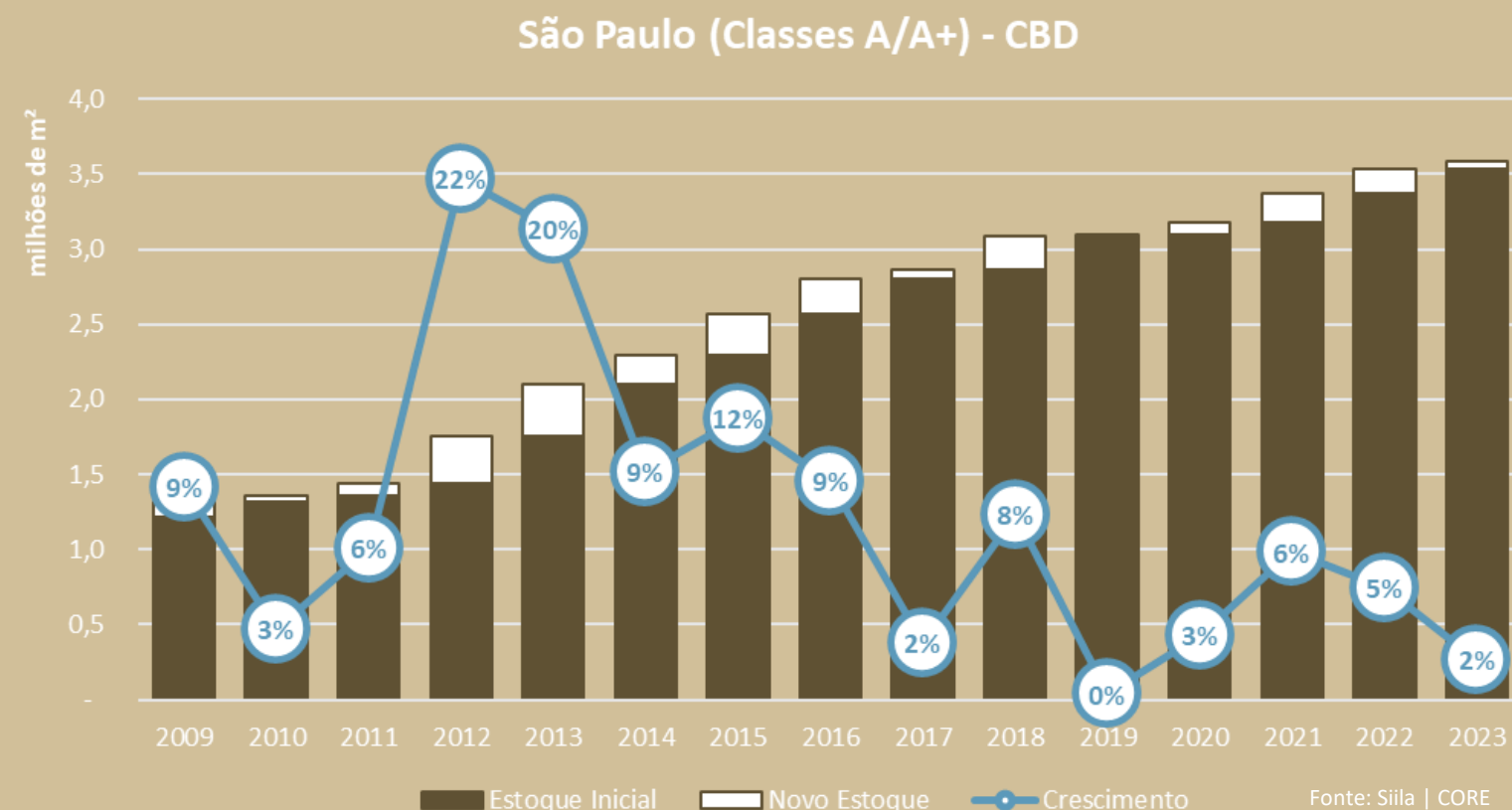
surgir e os preços começam a cair. Fica óbvio que o otimismo, a atividade e os riscos assumidos na fase anterior eram exagerados e começam os desinvestimentos. Preços caem, e daí em diante o ciclo negativo vai se intensificando.

Tudo isso é semelhante entre os ciclos de várias categorias de investimentos, mas no mercado imobiliário existe um fator diferente dos demais: **o prazo entre o planejamento de uma construção e a sua conclusão**. Muitas vezes o mercado imobiliário avalia que haverá um crescimento na demanda futura e decide construir novos imóveis. Porém, como essa é uma atividade que demora anos, muitas vezes o cenário econômico já se inverteu quando as novas áreas chegam ao mercado, somando-se uma oferta excessiva a um cenário econômico desfavorável. Por isso, para entender o ciclo imobiliário um primeiro passo é olhar o que deve acontecer pelo lado da oferta no mercado imobiliário nos próximos anos.

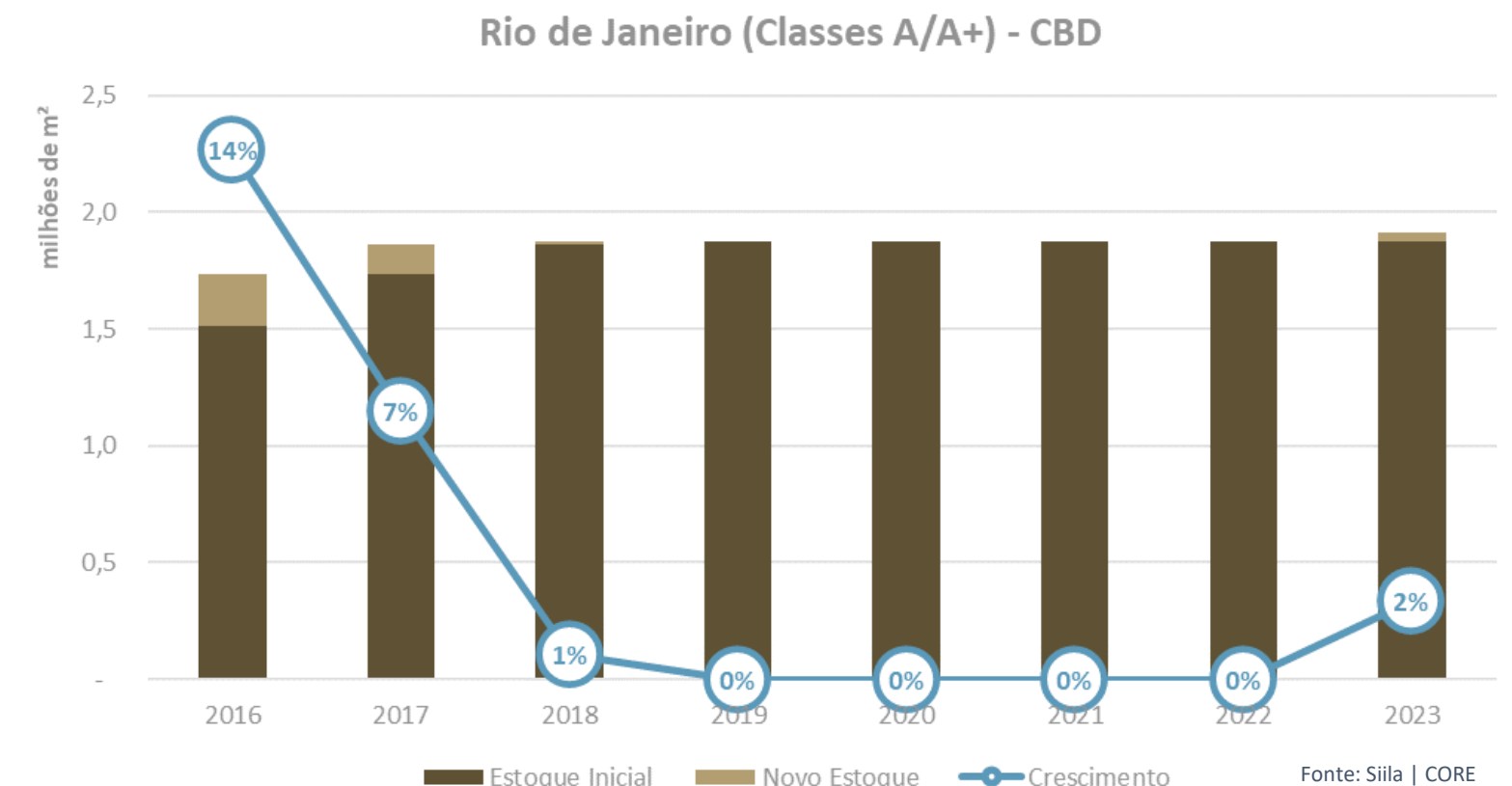


Comentários da Gestão

Em São Paulo, a taxa de crescimento do estoque de escritórios prevista para 2022 e 2023 (5% e 2%, respectivamente) é inferior à média entre 2009 e 2021 (por volta de 8%, considerando a previsão de entregas para o 4T2021).



No Rio de Janeiro, não são esperadas entregas em 2022 e a previsão de 40 mil m² para 2023 é de apenas 2% em relação ao estoque, concentrados na Região do Porto. Em ambas as cidades, o estoque futuro não representa uma ameaça ao equilíbrio do mercado na nossa visão, o que já é um bom primeiro passo. A partir daí, cada investidor pode traçar um cenário para a demanda que impactará nos índices de vacância e por consequência nos preços dos aluguéis e no retorno dos investimentos.



Comentários da Gestão

O importante, voltando a Howard Marks, é lembrar-se da tendência humana, impulsionada por fatores psicológicos, de extrapolar os momentos atuais e esquecer-se da ciclicidade que há no mundo e nos investimentos. Após a crise de 2008, o “senso comum” nos Estados Unidos era de que as pessoas nunca mais voltariam a ser proprietárias de imóveis e apenas os alugariam. Dois anos depois, a realidade já era outra.

Nas últimas semanas, o surgimento de uma nova variante preocupou os mercados e as ameaças de novas restrições, como alguns países europeus já implementaram, poderiam impactar o mercado imobiliário. Felizmente, os índices relacionados ao ômicron aparentam ser mais brandos em relação às variantes anteriores.

Novembro - 2021



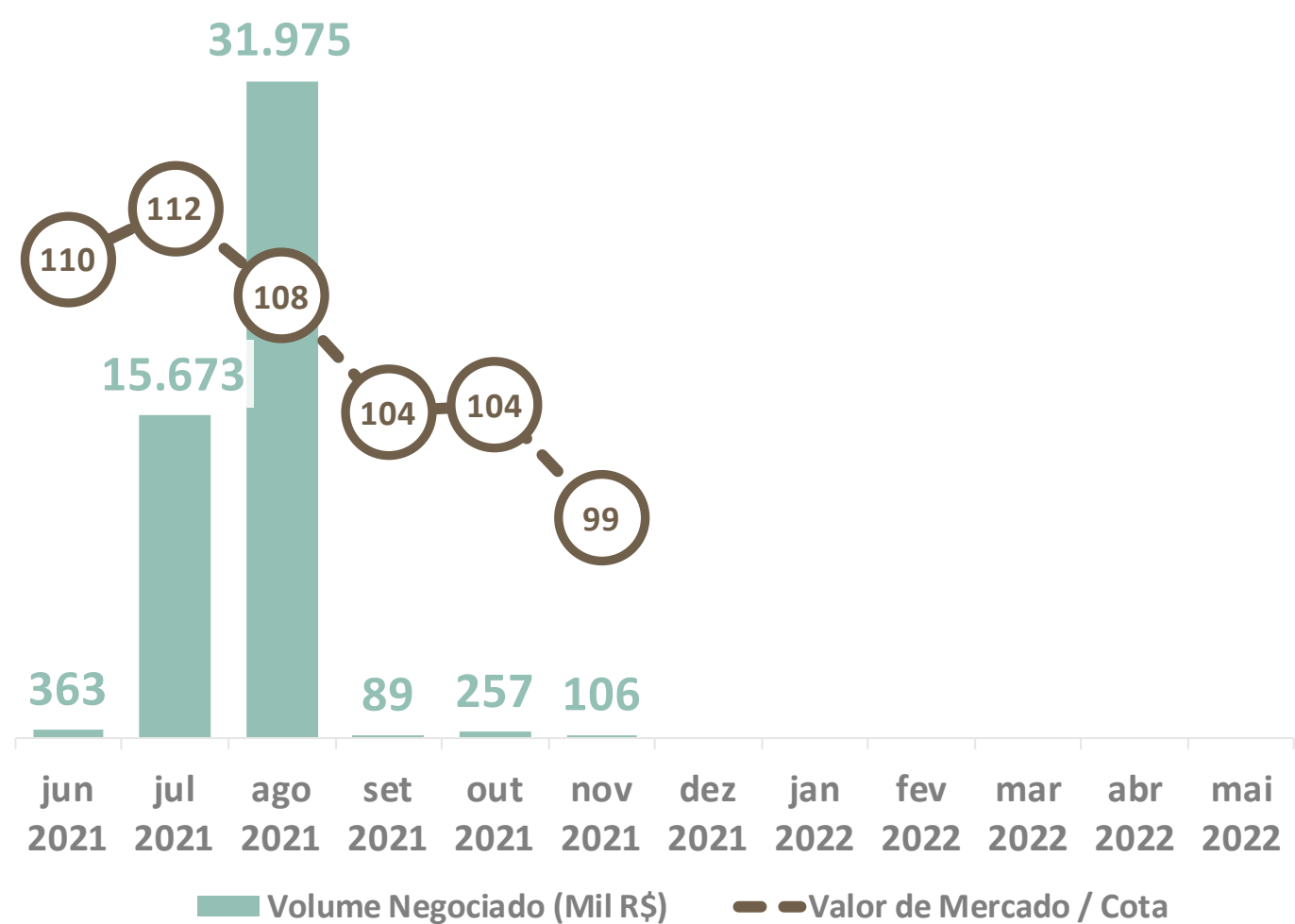
Apesar de muito contagioso, os números de hospitalizações e óbitos permanecem baixos na maioria dos países onde a cepa já é prevalente. Seguimos acompanhando, como investidores, para tentar antecipar algum impacto no mercado imobiliário e torcendo, como cidadãos, que essa época esteja próxima do fim em todo o mundo.

Recentemente, após um certo alívio nas tensões políticas e fiscais, os juros futuros cederam, contribuindo para uma recuperação no mercado de fundos imobiliários. O IFIX subiu aproximadamente 7% desde as mínimas em novembro até 23 de dezembro, sendo que a recuperação do IFIX antes da reversão do IBOV. As últimas medições de inflação, como o IPCA-15 de dezembro, têm desacelerado e se situado na zona mais baixa das expectativas do mercado, ajudando a diminuir a pressão sobre os juros futuros mais curtos (o título prefixado do Tesouro para 2024 veio de 12,61% em 01/11/2021 para 10,78% em 23/12/2021).



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	nov-21	Início
Valor de Mercado	-3,5%	8,0%
Valor Patrimonial	-0,2%	2,0%
CDI	0,6%	3,3%
IFIX	-3,6%	-10,7%
IBOVESPA	-1,5%	-7,4%
IMA-B	3,5%	0,9%

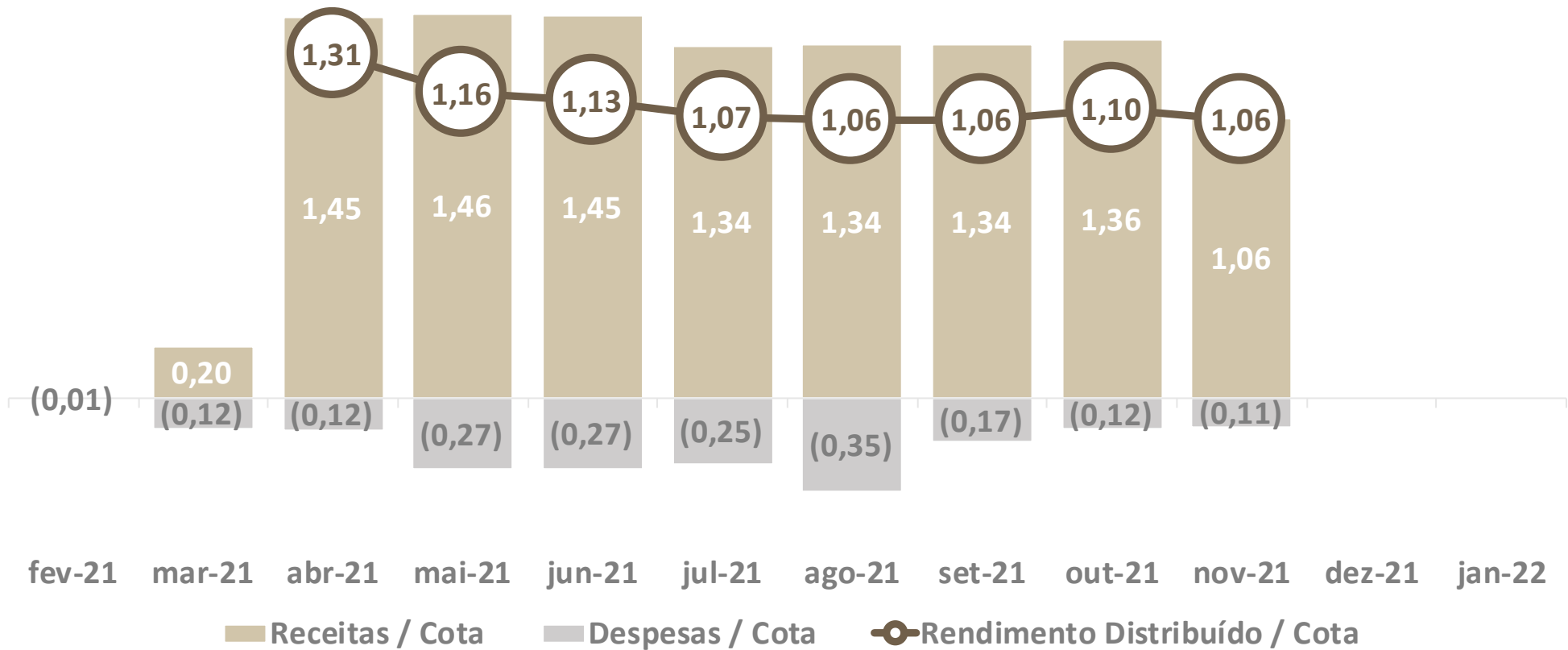
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Nov-2021	2ºS 2021
Total de Receitas	976.720	5.922.658
Locação	762.869	3.702.229
FII	198.138	2.128.558
Financeiras	15.714	91.872
Total de Despesas	(102.113)	(923.729)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(99.245)	(909.389)
Financeiras	(2.868)	(14.340)
Resultado Disponível	874.607	4.998.930
Reserva	(97.735)	91.353
Rendimento Distribuído	972.342	4.907.576





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	100,8	118,1%
Fundos Imobiliários	38,7	45,3%
Renda Fixa	11,4	13,4%
Passivo	(66,8)	-78,3%
Valores a receber	1,3	1,5%
Patrimônio Líquido	85,4	100,0%

Data-Base: 30/11/2021 | 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	22/06/2021
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 jan-22	0,13	0,26	-
Amortização próximos 12 meses	0,43	1,54	0,44
Saldo Atualizado	12,06	46,08	31,08

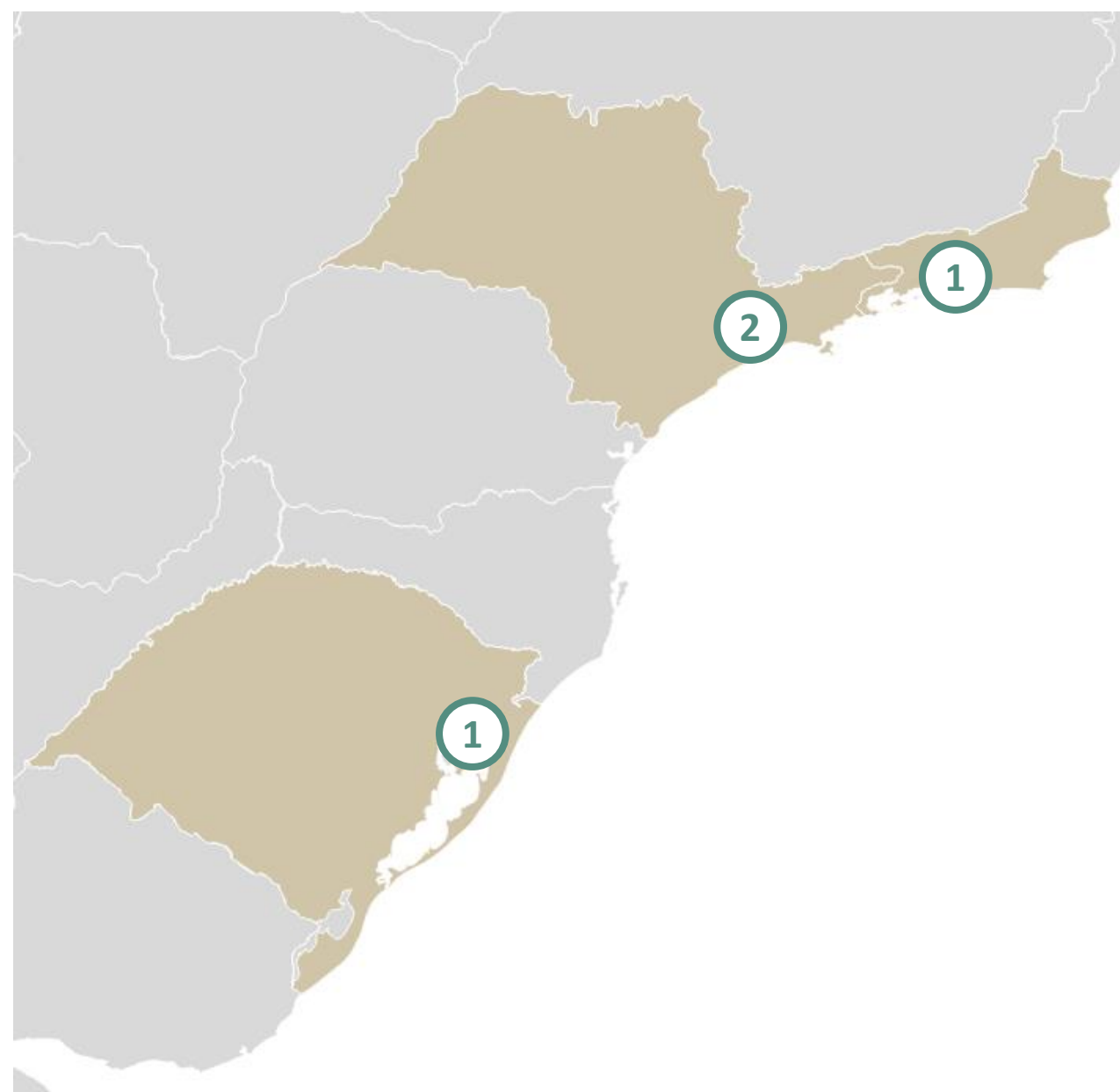
Data-Base: 30/11/2021 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opecapital.com>





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

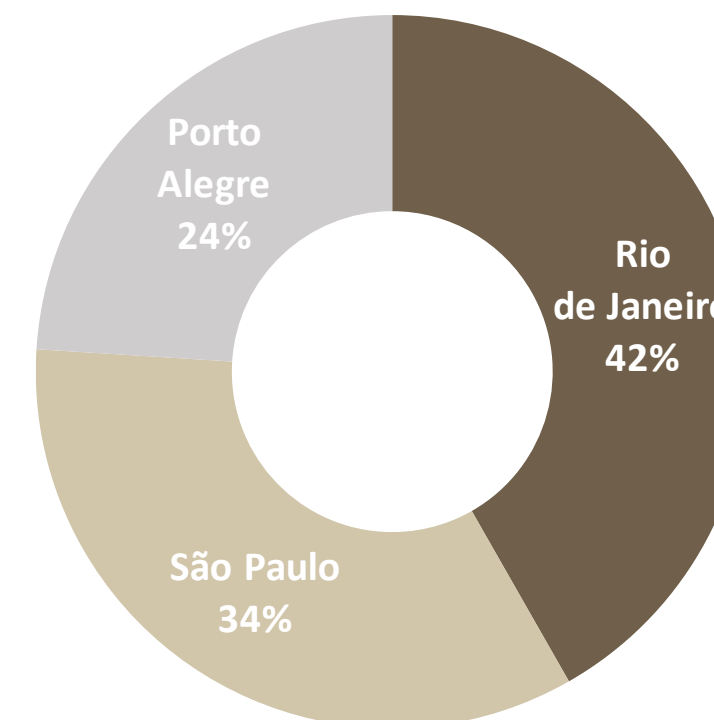


Indicadores Médios dos Imóveis

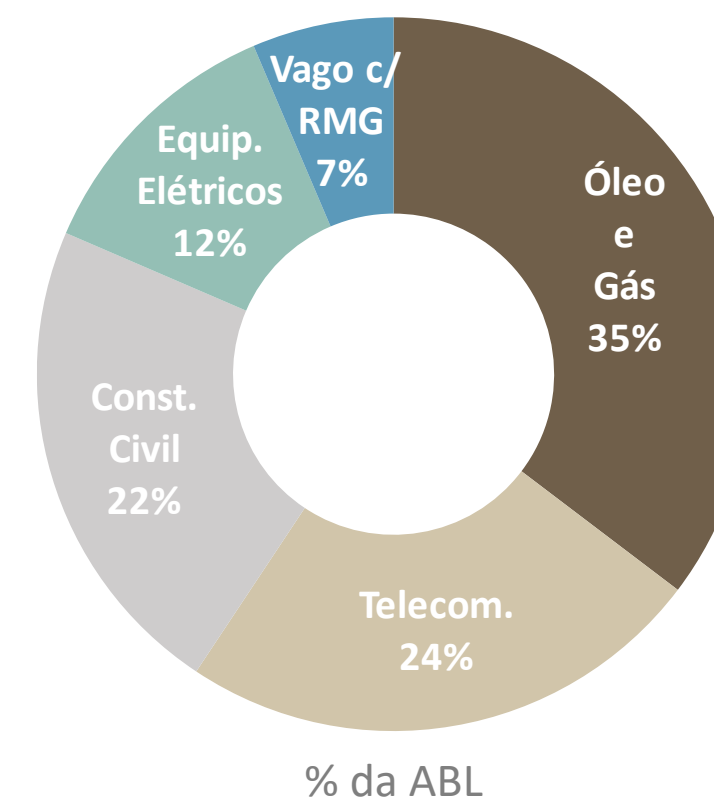
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,8	8,7	0%
RS	Ed. Porto Alegre	29,0	3,9	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	2,8	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,6	2,7	15%
Total		170,5	4,3	6%

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



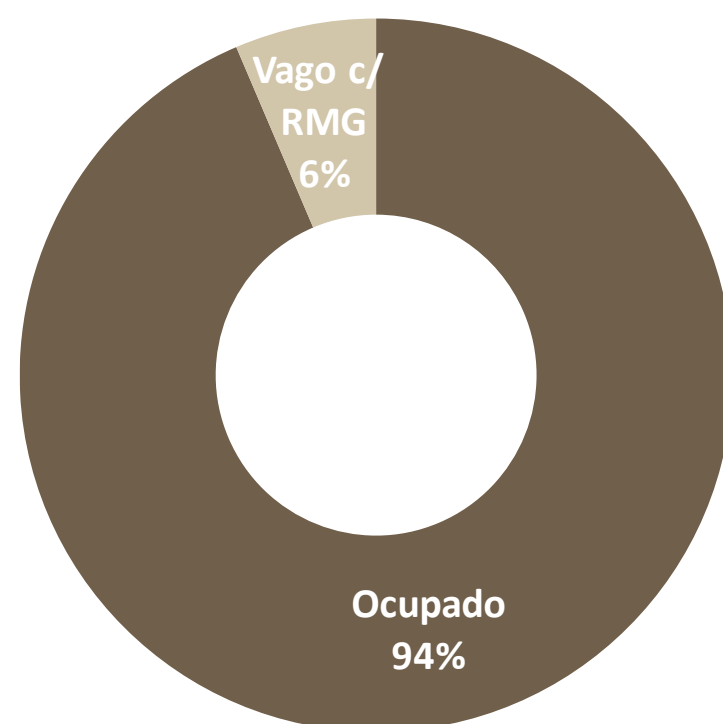
Setor dos Inquilinos





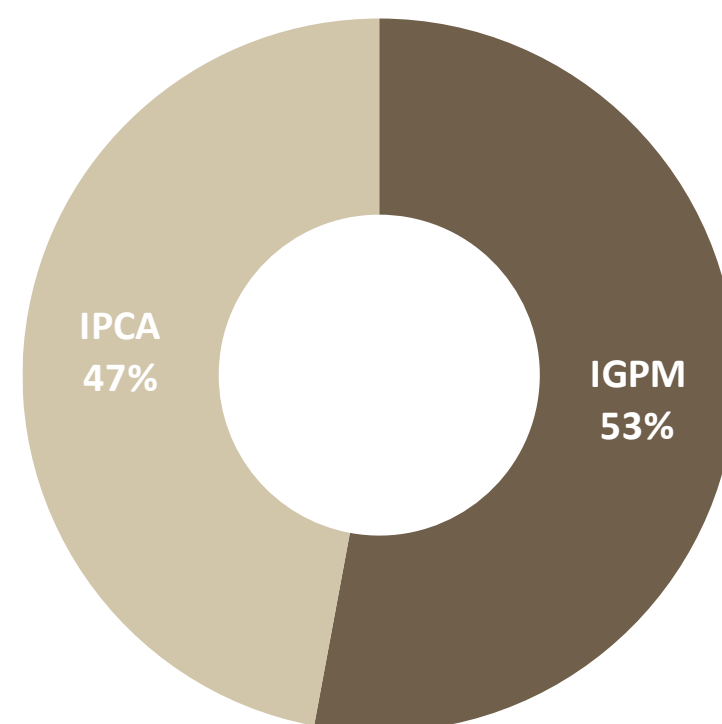
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



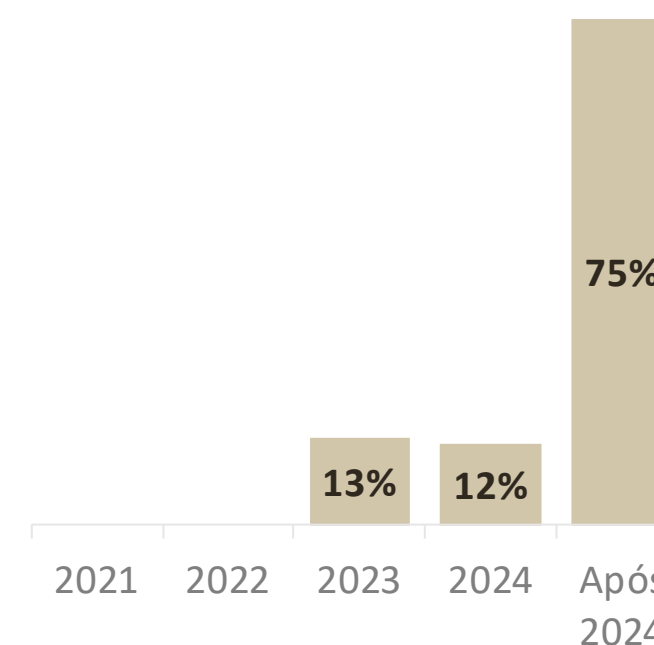
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



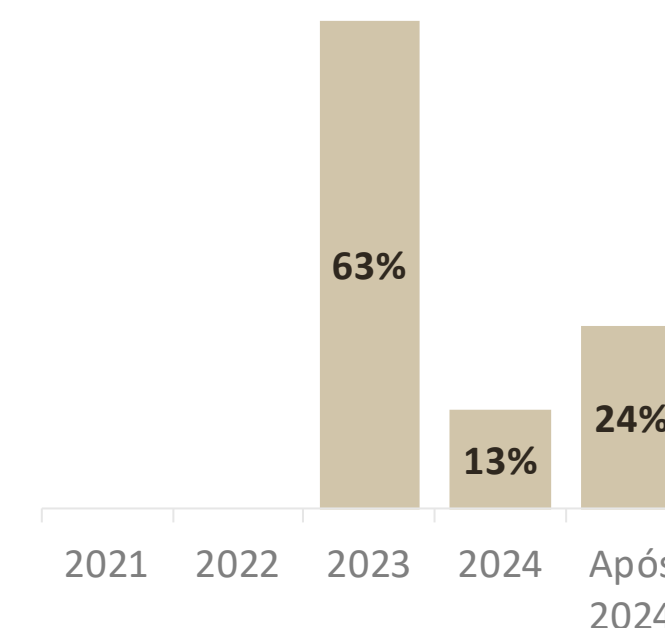
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





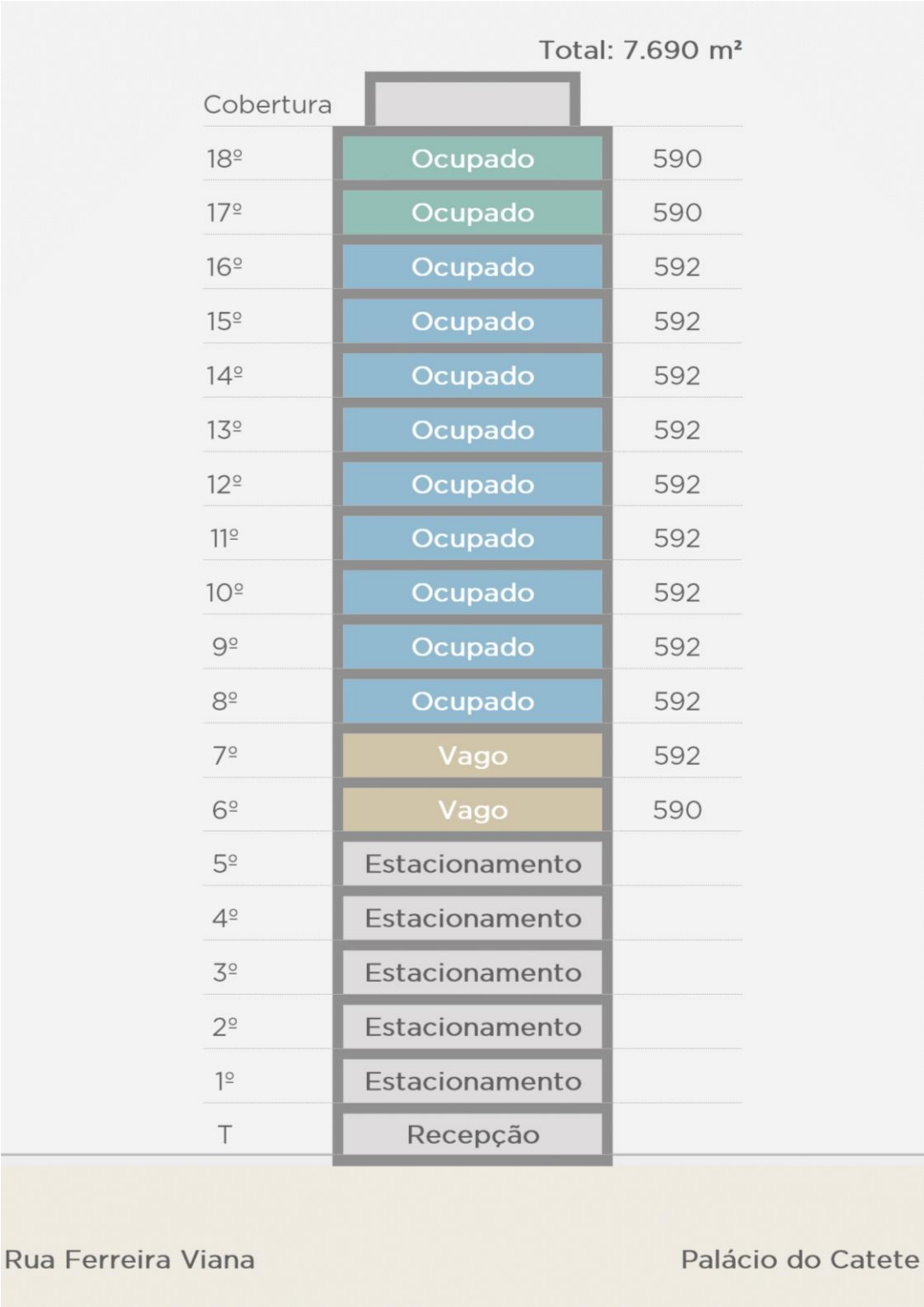
Ed. Flamengo

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

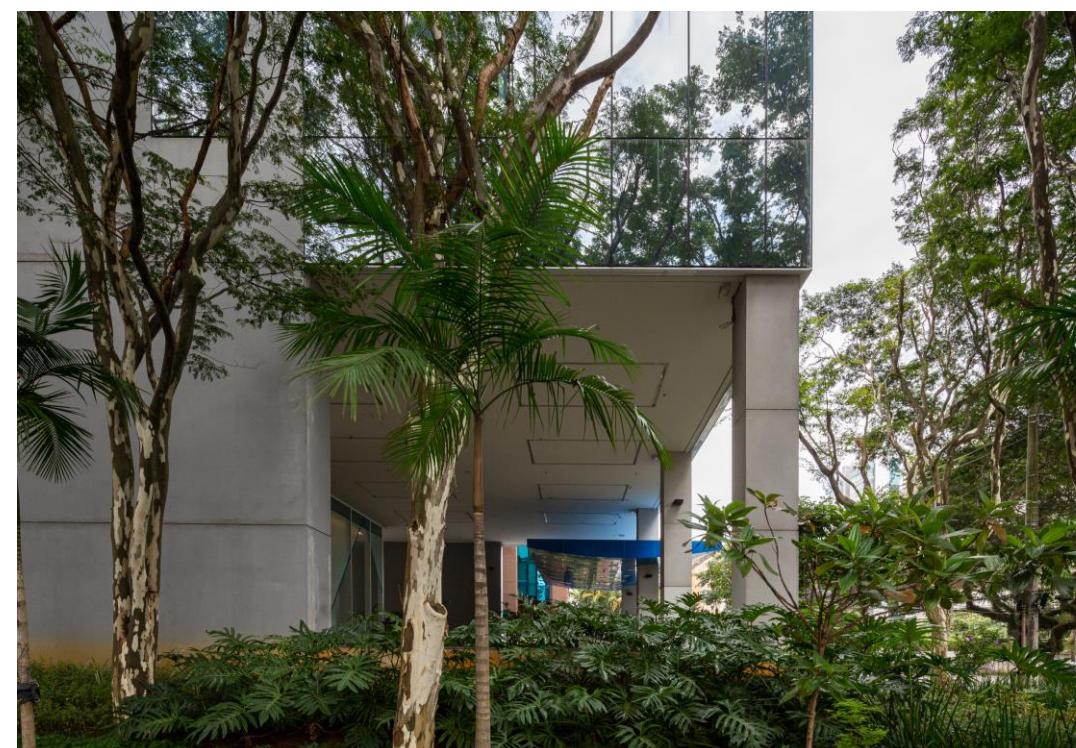
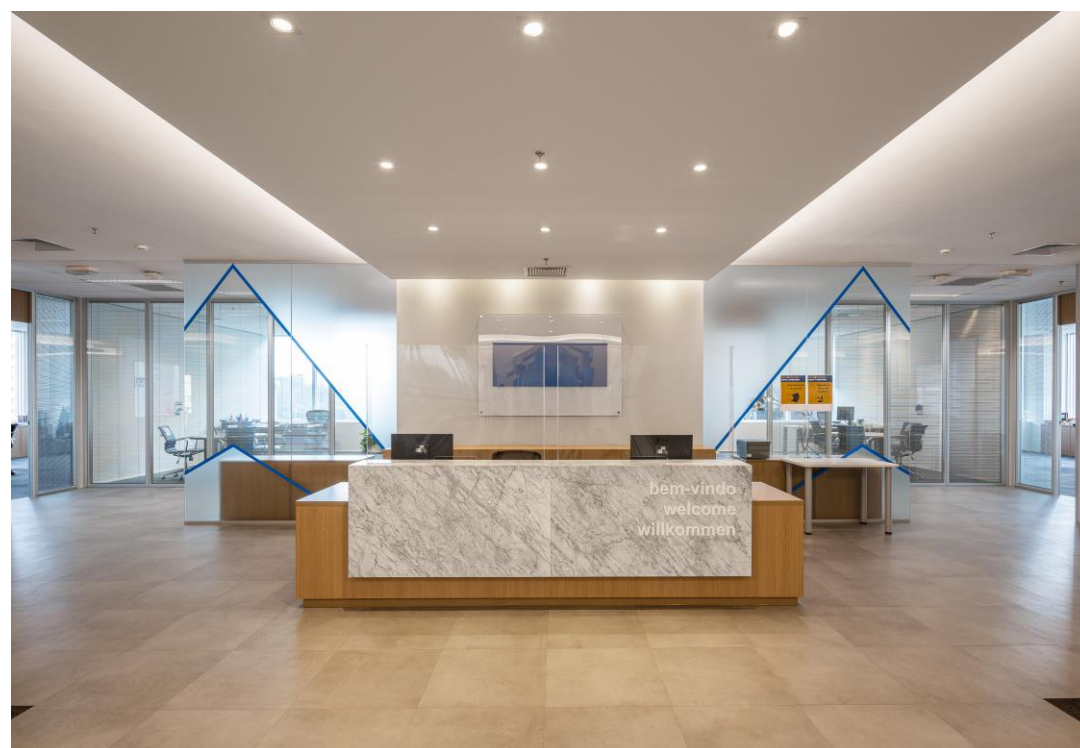
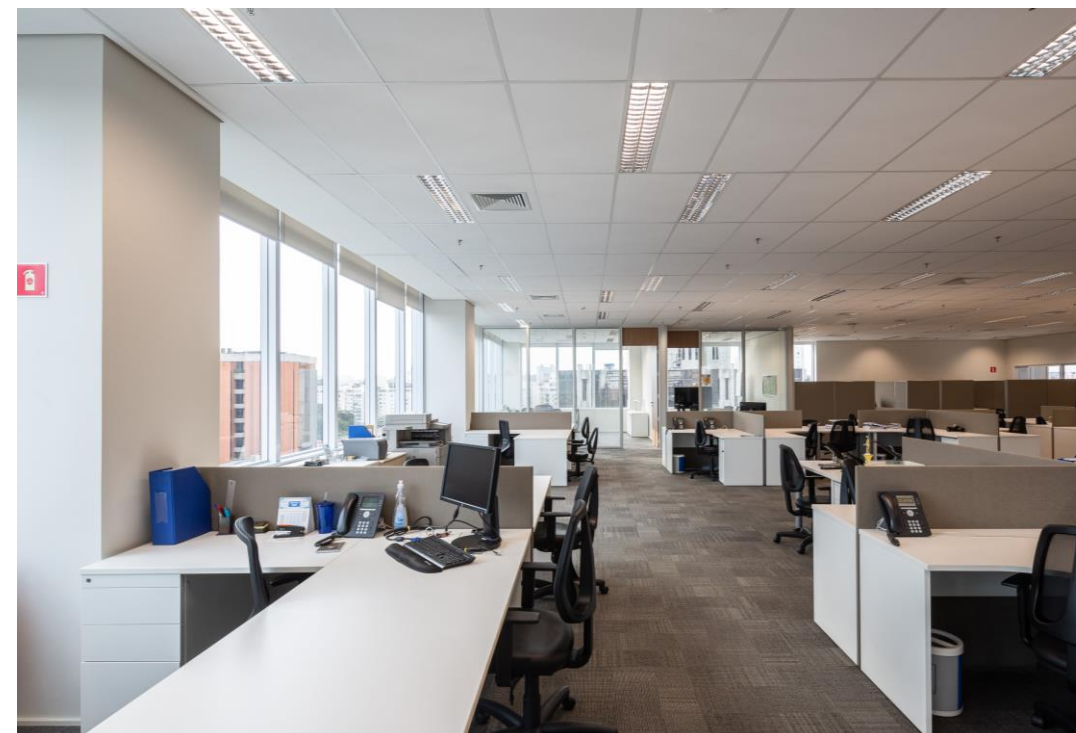




Ed. Souza Aranha II



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

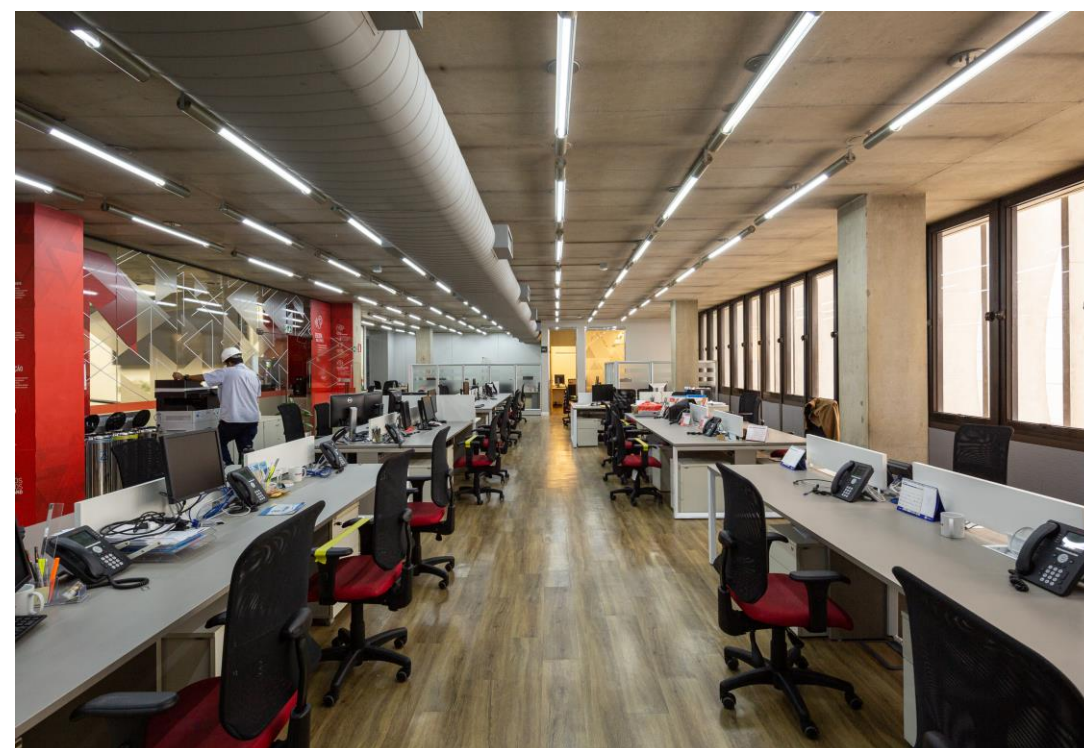
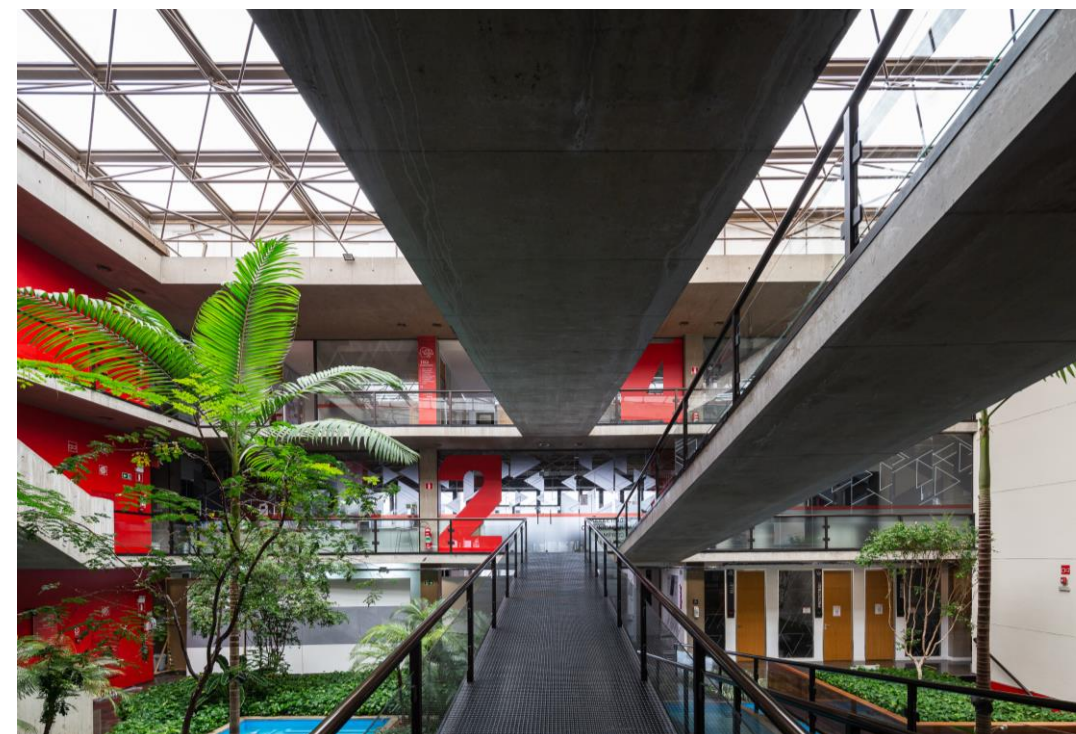




Ed. Souza Aranha I



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.





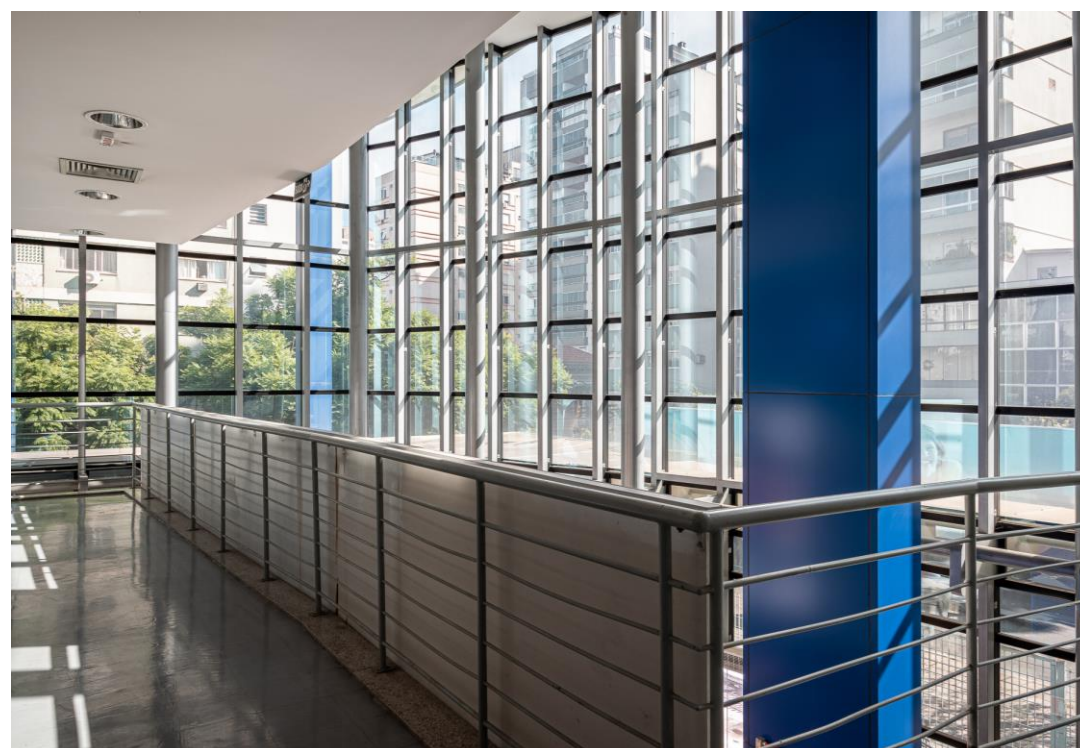
Ed. Souza Aranha I





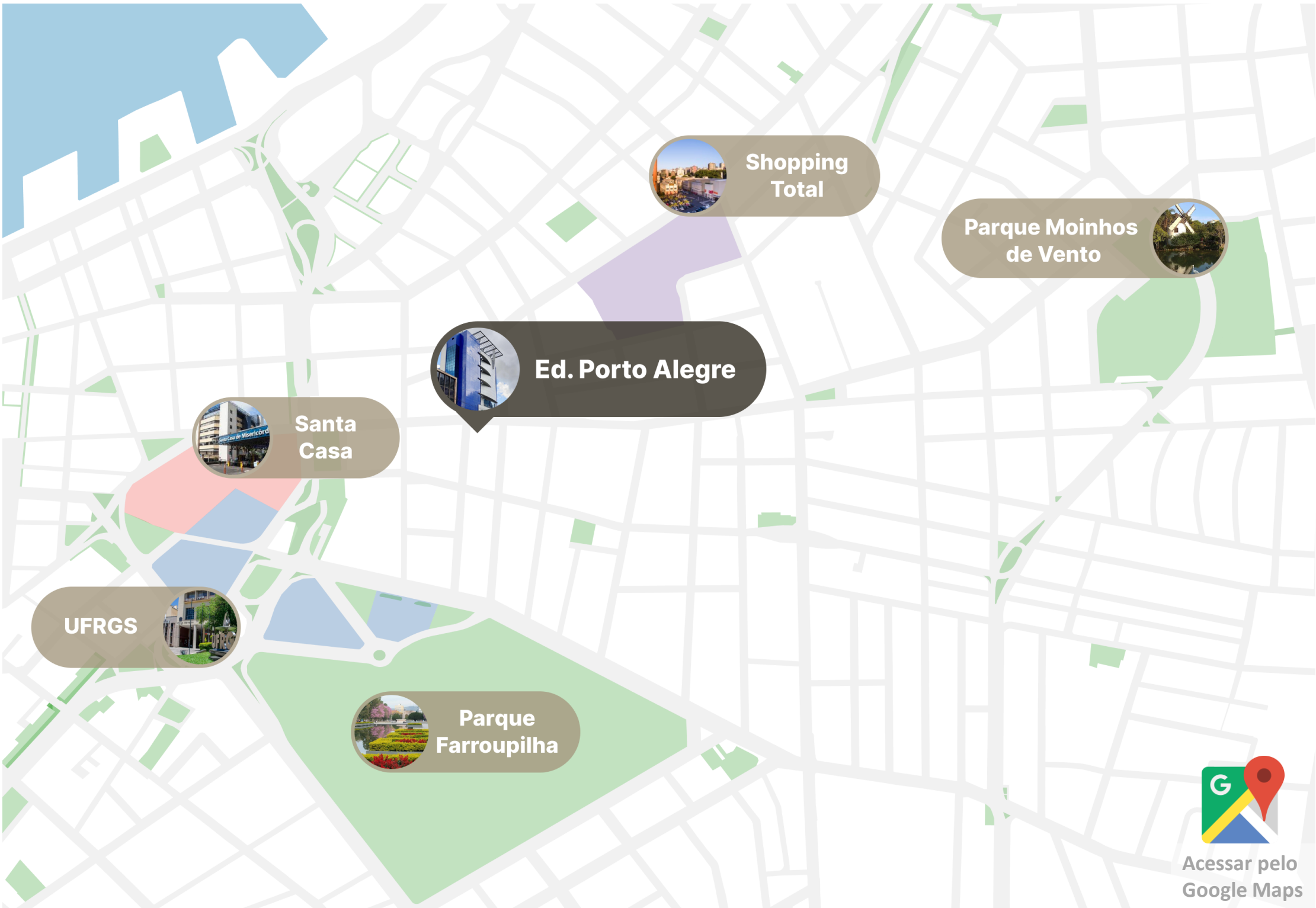
Ed. Porto Alegre

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

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](#))

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





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