



CORE METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - ABRIL 2022

CORE METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,85%

Retorno
Total no Mês

0,85%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 94,78

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 11,94

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 13,25

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 93,3

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 91,71

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,9



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações

CORE METROPOLIS FII

Abril - 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,

Neste início de maio divulgamos um [fato relevante](#) para informar a todos os cotistas e ao mercado em geral que a CORE teve seu controle societário adquirido pela ASA Investments, gestora de investimentos multiestratégia criada por Alberto Joseph Safra.

O comunicado ressaltou que o Sr. Martim Fass continua responsável pela Gestão do CORE Metropolis FII, bem como toda equipe da CORE permanece a mesma, atuando na Gestão dos ativos do Fundo com a mesma diligência de sempre.

Para a equipe que montou a CORE, fazer parte agora da ASA Investments é trabalhar com uma cultura de investimentos que apreciamos muito e que, de certo modo, já era parte de quem somos. Sempre falamos aos investidores da CORE que nosso DNA carregava os aprendizados de gestões

anteriores, mas que uma estrutura mais independente possibilitava termos mais foco e agilidade para fazer os melhores negócios. Por anos vimos que nos mercados mais desenvolvidos as principais gestoras de investimentos imobiliários não eram partes de bancos ou corretoras.

A proposta da ASA Investments combinou a cultura que estamos familiarizados, a independência que acreditamos ser essencial na gestão de investimentos e uma estrutura muito mais forte para atravessar as turbulências nacionais e internacionais. Acreditamos que esse movimento é muito positivo aos cotistas do Fundo, que agora tem mais possibilidades de crescimento, mesmo em momentos mais desafiadores do mercado.

Em decorrência dos efeitos econômicos da pandemia, da guerra da Ucrânia e de questões mais locais, estamos vivendo tempos de inflação alta e juros elevados, tanto nominais quanto reais. Para os imóveis, que são ativos reais, uma taxa de desconto mais elevada representa um VP (valor presente) menor. De acordo com o Ranking de Gestores de Fundos de Investimento da Anbima (abr/2022) a captação líquida dos fundos de renda fixa foi de quase R\$ 8 bilhões, praticamente o mesmo volume dos resgates em fundos de renda variável.

Comentários da Gestão

Os fundos imobiliários normalmente não permitem resgates, suas cotas são listadas para negociação em bolsa, mas ainda assim seus preços sofrem com o fluxo mais forte na ponta vendedora.

É esperado que muitos investidores busquem proteção na renda fixa em momentos de incerteza, ainda mais após dois anos sem muito sossego nos mercados de renda variável e fundos imobiliários. No entanto, é justamente nesses momentos que oportunidades de investimento costumam surgir aos mais atentos e com mais visão de longo prazo.

Conforme observado em algumas transações recentes, divulgadas nos últimos dias, realizadas por investidores profissionais, estrangeiros e locais, envolveram em um negócio a aquisição de uma parcela relevante do portfólio da BR Properties (“BRPR3”) e em outro de uma parcela majoritária da propriedade do Ed. Infinity Tower, localizado no Itaim Bibi – São Paulo/SP.

No nosso ponto de vista, o momento continua propício à tese de edifícios corporativos. A estratégia do CORE Metropolis segue focada no crescimento do portfólio, para melhorar diversificação e a liquidez no mercado secundário.

No lado dos ativos do Fundo, até a data deste relatório tudo segue o curso normal. Os andares vagos do Ed. Flamengo, com renda garantida até jun/23, tiveram um aumento de visitas, que podem se converter em propostas de locação num futuro próximo.

Nesta nova etapa, seguimos com a nossa missão de buscar as melhores soluções e alternativas de investimentos para os nossos cotistas, agora com ainda mais força e toda a estrutura que a ASA Investments oferece.

Links:

[Bloomberg Línea: ASA Investimentos, de Alberto Safra, compra gestora de fundos imobiliários](#)

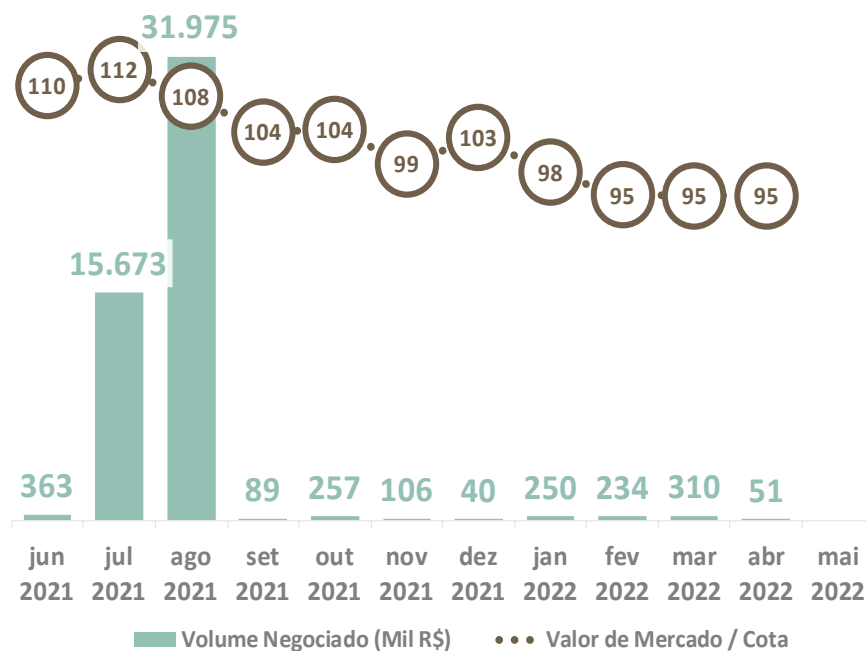
[Exame: Brookfield compra 12 prédios da Br Properties por R\\$ 5,9 bilhões](#)

[Brazil Journal: Infinity, torre icônica da Faria Lima, avaliada em R\\$ 1,4 bi em venda privada](#)

CORE METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

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

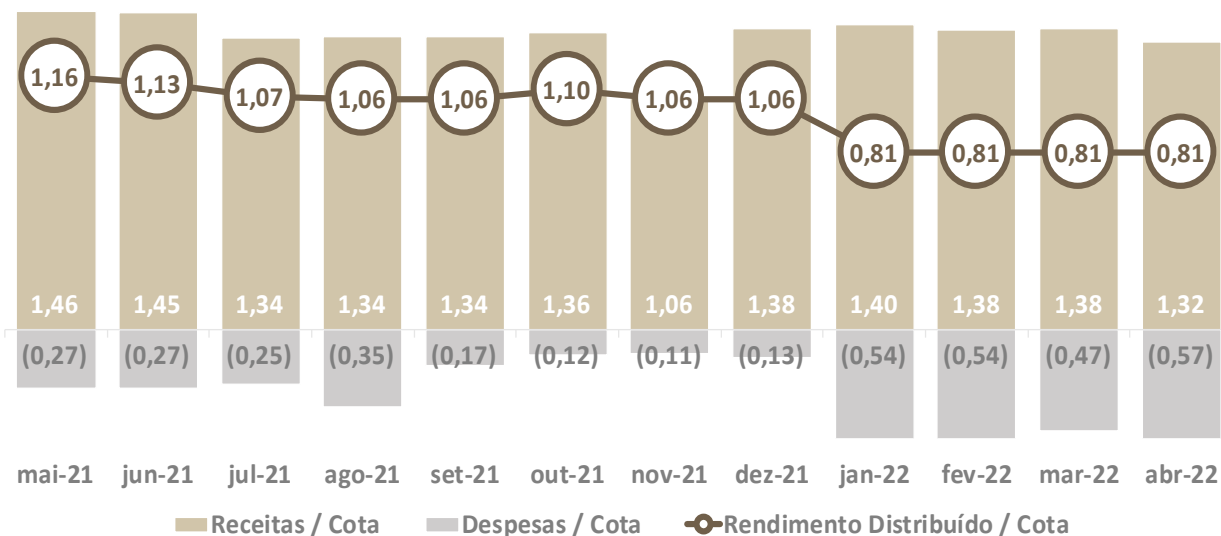
Data de início: 26/02/2021



CORE METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Abr-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.345.465	5.158.342
Locação	782.869	3.131.474
FII	475.531	1.902.126
Financeiras	87.065	124.742
Total de Despesas	(578.155)	(2.003.482)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(162.554)	(522.030)
Financeiras	(415.601)	(1.481.452)
Resultado Disponível	767.310	3.154.859
Reserva	(56.716)	101.785
Rendimento Distribuído	824.026	3.053.075



CORE METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	116,3%
Fundos Imobiliários	34,6	37,1%
Renda Fixa	10,2	10,9%
Passivo	(62,4)	-66,9%
Valores a receber	2,4	2,5%
Patrimônio Líquido	93,3	100,0%

Data-Base: 29/04/2022 | 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 mai-22	0,13	0,22	0,09
Amortização próximos 12 meses	0,88	3,19	1,58
Saldo Atualizado	12,17	48,44	32,60

Data-Base: 29/04/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

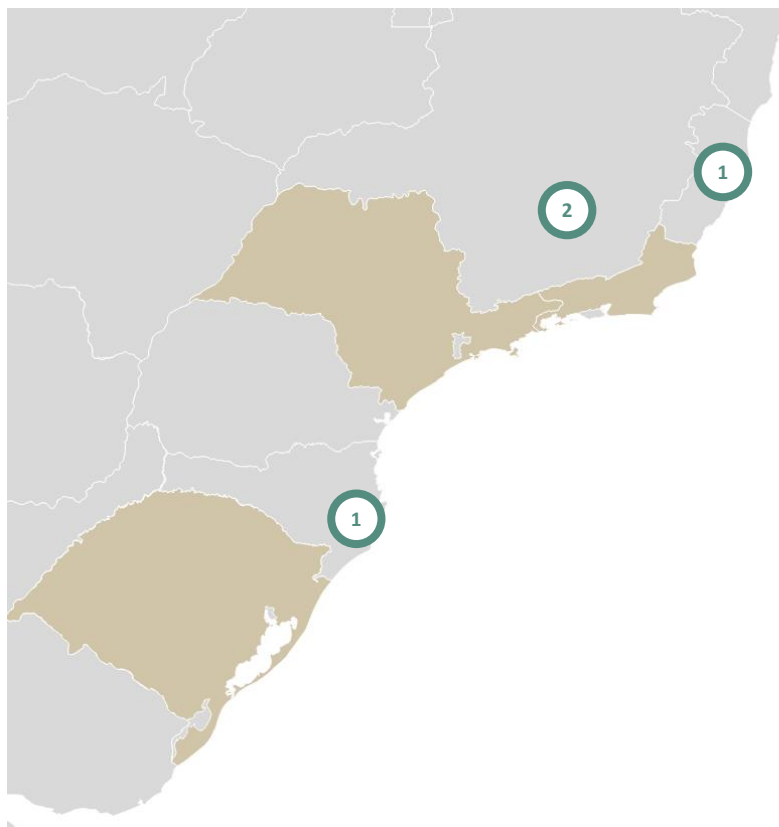
* Carência parcial de 75%



CORE METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

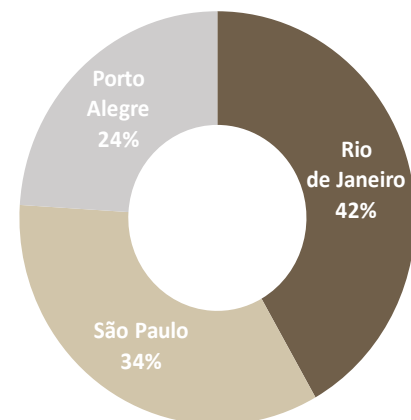


Indicadores Médios dos Imóveis

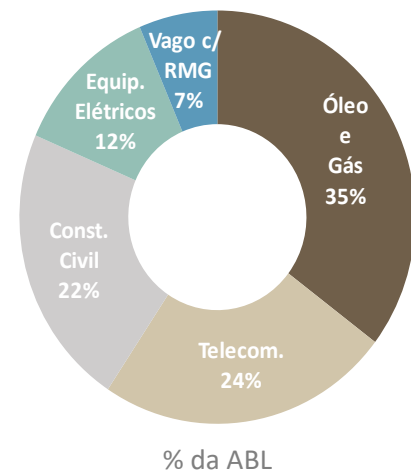
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	8,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,5	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,4	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,3	15%
Total		175,6	3,9	6%

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

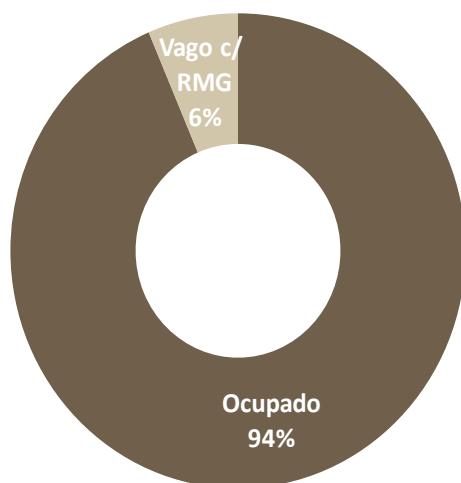


CORE METROPOLIS FII

Abril - 2022

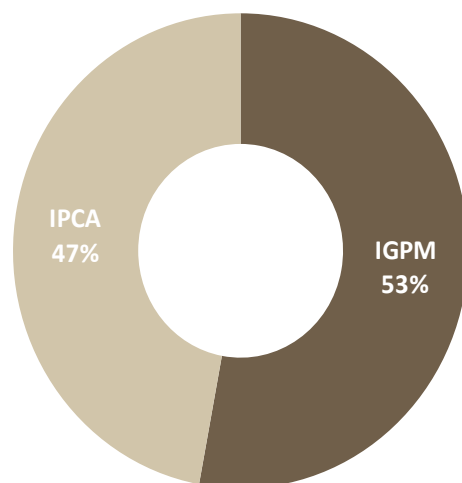
Imóveis

Ocupação da Carteira



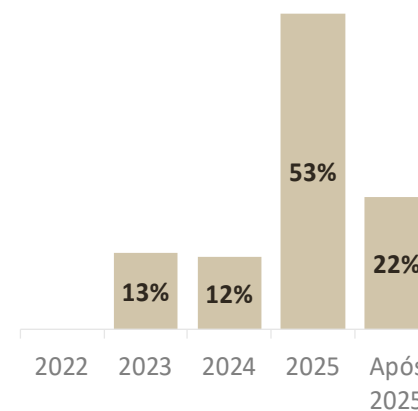
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



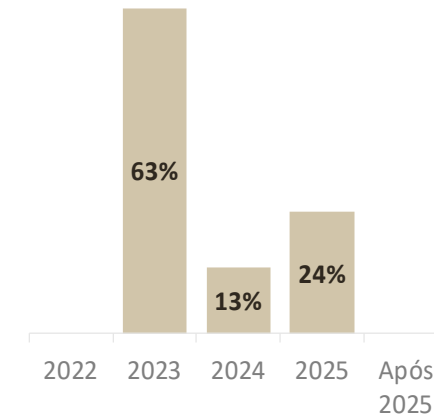
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



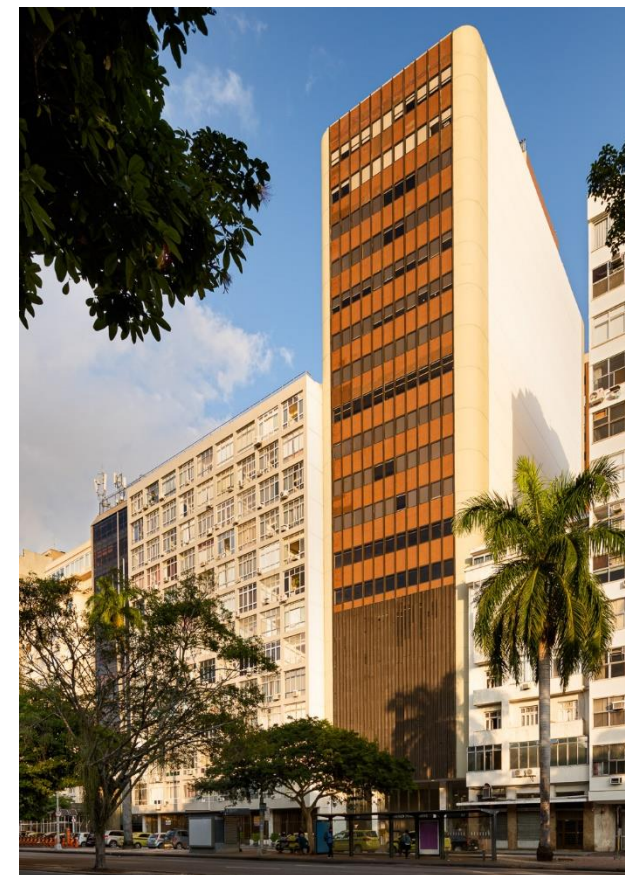
% da ABL ocupada



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

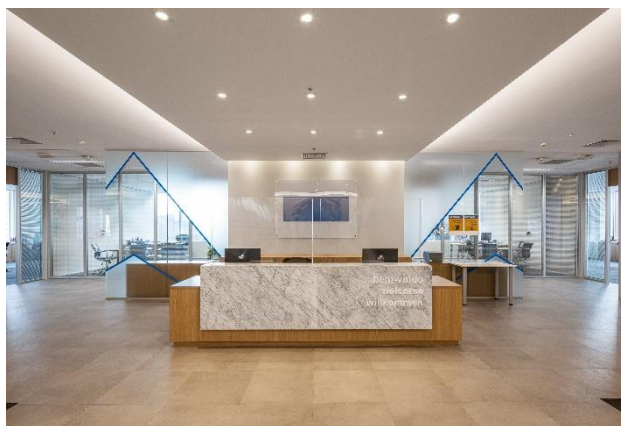
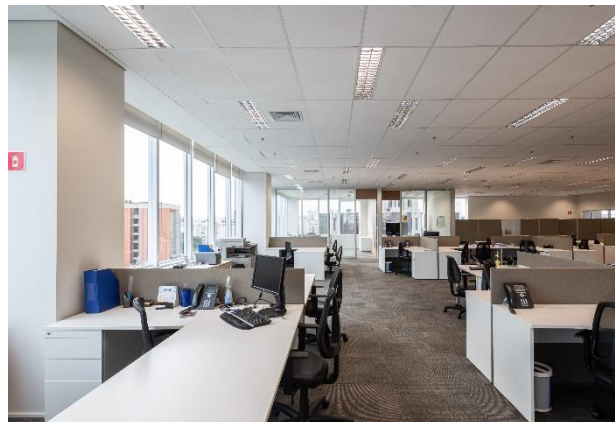
Cobertura		
18º	Ocupado	590
17º	Ocupado	590
16º	Ocupado	592
15º	Ocupado	592
14º	Ocupado	592
13º	Ocupado	592
12º	Ocupado	592
11º	Ocupado	592
10º	Ocupado	592
9º	Ocupado	592
8º	Ocupado	592
7º	Vago	592
6º	Vago	590
5º	Estacionamento	
4º	Estacionamento	
3º	Estacionamento	
2º	Estacionamento	
1º	Estacionamento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

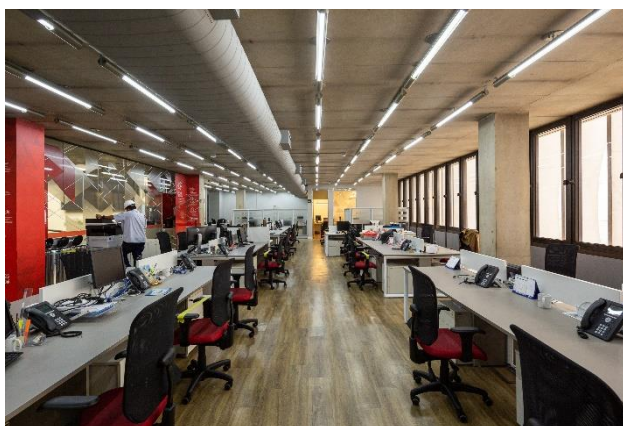


Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	
Av. A. E. de Souza Aranha		

CORE METROPOLIS FII

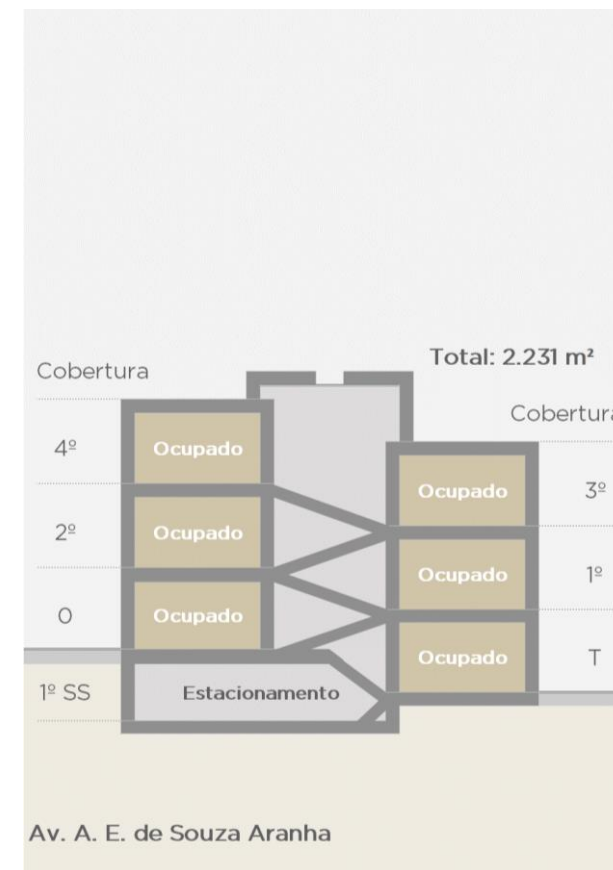
| Ed. Souza Aranha I

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

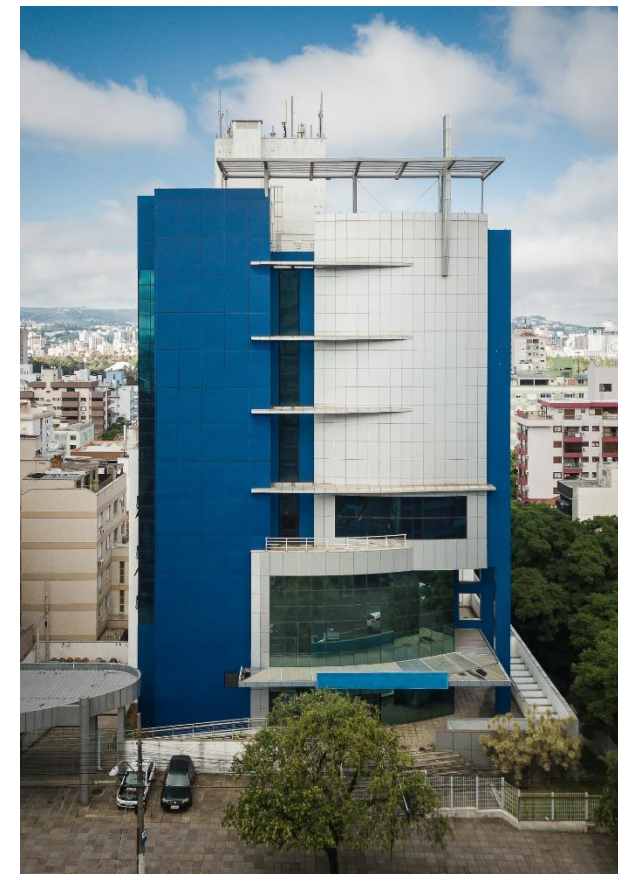
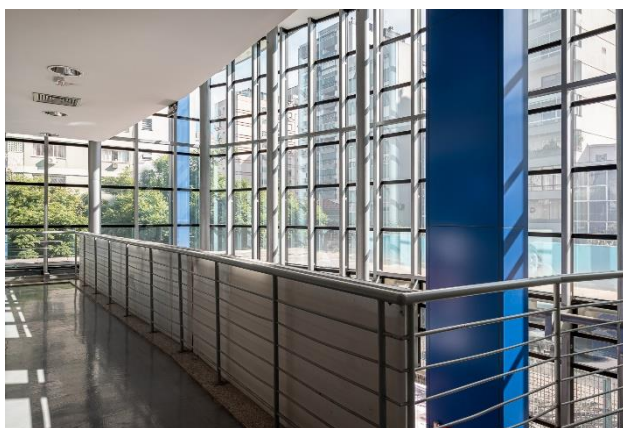
| Ed. Souza Aranha I



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

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)

18/04/2022: Formulário de encerramento de oferta pública com esforços restritos (Formulário)

01/04/2022: Comunicado de encerramento da 2ª emissão do Fundo (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