

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Abril - 2021





Informações Gerais



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações

Dividend
Yield

1,32%

Retorno
Total

0,79%

Cota a Valor
de Mercado *

-

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 1,31

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 1,31

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 1,31

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 91,0

Imóveis
(milhões)

R\$ 100,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 99,21

ABL do
Fundo

10.731 m²

Vacância
Física

0,0%

WALE
(anos)

6,1



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,

Temos o prazer de divulgar este primeiro relatório gerencial do CORE Metropolis FII (“CORM11”), onde mensalmente resumiremos as principais informações contábeis, de rentabilidade, investimentos e demais dados relevantes do Fundo.

Dando sequência à estratégia traçada antes do início das operações do CORM11, anunciamos as primeiras três aquisições no primeiro dia de abril. Os imóveis “Ed. Souza Aranha I”, “Ed. Souza Aranha II” e Ed. Porto Alegre” já fazem parte do portfolio do Fundo e abril foi o primeiro mês de recebimento (por competência) dos aluguéis destes três imóveis, que estão 100% locados a empresas de

Abril - 2021



primeira-linha em seus respectivos ramos de atuação. Iniciamos o relacionamento com os locatários, dando prosseguimento às obras de manutenção que já estavam em andamento e verificando outras necessidades para mantermos os imóveis em bom estado de conservação.

O crescimento do portfolio segue adiante com a aquisição do “FII Flamengo”, cujo contrato foi assinado no início de maio. Após a superação de algumas condições precedentes, usuais para este tipo de operação, esperamos que seja possível concluir a transação muito em breve. Com isso, teremos um portfolio balanceado geograficamente e uma sólida base de inquilinos. O prazo médio remanescente dos contratos do Fundo, ponderado pelas áreas locadas, é atualmente de 6,1 anos. Após a aquisição do FII Flamengo, nossa estimativa é que este número será de 4,9 anos.

Com a aquisição do FII Flamengo, os ativos totais do Fundo serão de R\$ 174 milhões, com um Patrimônio Líquido

Comentários da Gestão

de R\$ 91 milhões e alavancagem de R\$ 83 milhões, com vencimento em 2031. A estrutura de capital do Fundo leva em consideração os contratos de locação vigentes e o perfil dos investidores iniciais do Fundo, sendo mais de 90% institucionais. Investimentos imobiliários, em todo o mundo, costumam ser realizados com o uso de alavancagem, como forma de melhor utilizar o capital dos investidores. No Brasil, esta prática ainda não é muito comum entre os fundos imobiliários, mas acreditamos que com a oferta de crédito mais abundante nos chamados “fundos de CRI” estes instrumentos serão cada vez mais populares e melhor compreendidos. Como gestores de investimentos, procuramos utilizar todos os instrumentos disponíveis que possibilitem

Abril - 2021



maior geração de valor aos nossos cotistas, considerada uma avaliação de riscos da carteira. É provável que no crescimento do portfolio o nível de alavancagem seja reduzido, mas continue sendo utilizado em algum grau.

Encomendamos novas fotos dos ativos do CORM11 para que os investidores possam enxergar melhor suas características. Algumas das que já foram entregues constam deste relatório e em breve também estarão em nosso site (<http://www.corereal.com.br>). Convidamos a todos que puderem nos seguir no Instagram (@core.fiis) onde também divulgaremos outras imagens e informações eventuais.

Por fim, somos investidores de longo prazo, mas de forma alguma somos indiferentes à volatilidade nos mercados no curto prazo. No entanto, procuramos analisar os ciclos econômicos e imobiliários a partir de uma certa distância, que nos permita avaliar se nossos investimentos têm boas chances de performar acima dos benchmarks ao longo do tempo.

Comentários da Gestão

Entendemos que essas chances aumentam significativamente quando nossa percepção dos ciclos está correta. Na nossa opinião, depois de um início de recuperação no segmento de escritórios entre 2018 e 2019, a situação decorrente da pandemia em 2020 até o presente momento, criou uma nova oportunidade de adquirir ativos a preços historicamente interessantes em termos reais (ajustados pela inflação). Não nos arriscamos a fazer previsões sobre questões sanitárias, mas continuamos acreditando firmemente que os escritórios têm uma razão para existir para a grande maioria das empresas.





Retorno e Liquidez do Fundo

Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	abr-21	Início
Valor Patrimonial	0,8%	0,5%
CDI	0,2%	0,4%
IFIX	0,5%	-0,9%
IBOVESPA	1,9%	8,1%
IMA-B	0,7%	0,2%

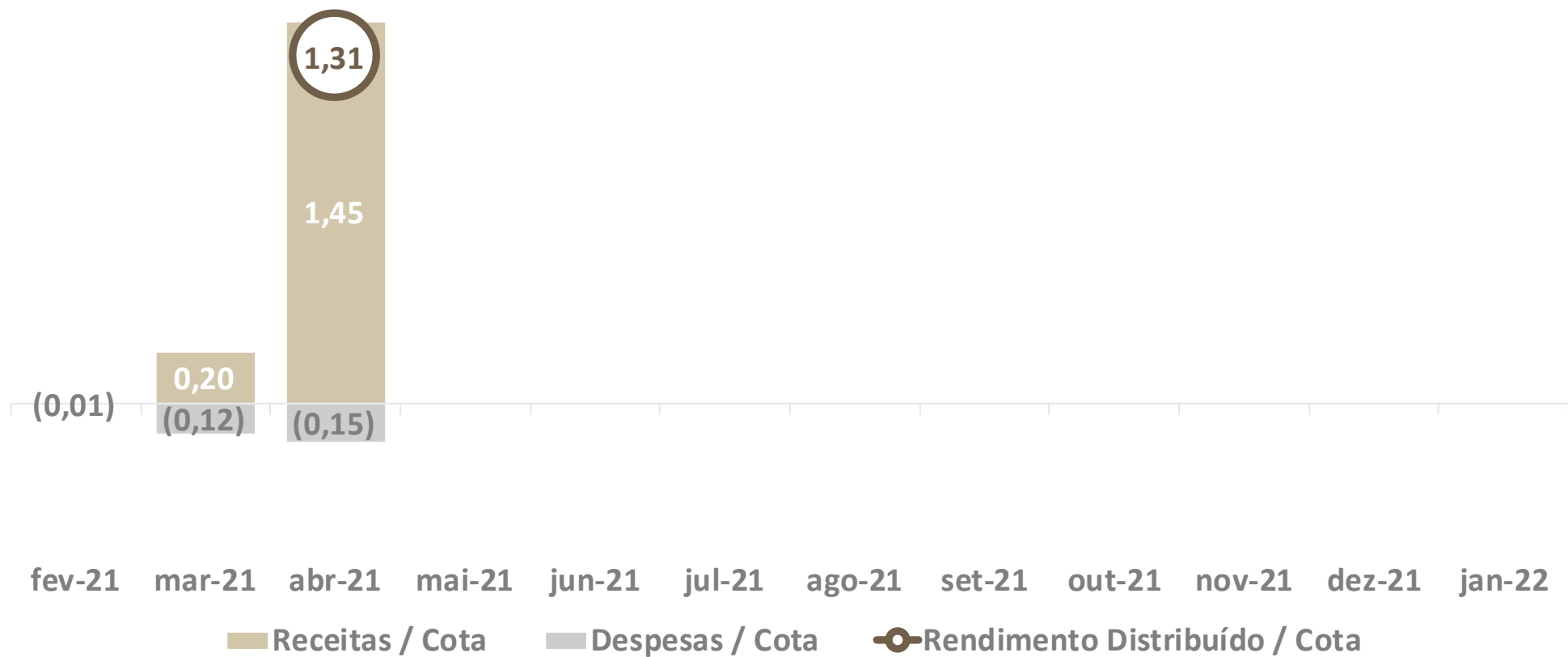
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Abr-2021	1ºS 2021
Total de Receitas	760.160	863.544
Locação	734.840	734.840
Financeiras	25.320	128.704
Total de Despesas	(77.886)	(141.786)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(75.235)	(139.135)
Financeiras	(2.651)	(2.651)
Resultado Disponível	682.274	721.757
Reserva	(4.477)	35.007
Rendimento Distribuído	686.750	686.750





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,6	110,5%
Renda Fixa	44,1	48,4%
Passivo	(54,5)	-59,8%
Valores a receber	0,8	0,9%
Patrimônio Líquido	91,0	100,0%

Data-Base: 30/04/2021

Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331
Securitizadora	RB Capital	RB Capital
Vencimento	25/03/2021	25/03/2021
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%
Saldo Atualizado (MM R\$)	11,55	42,02

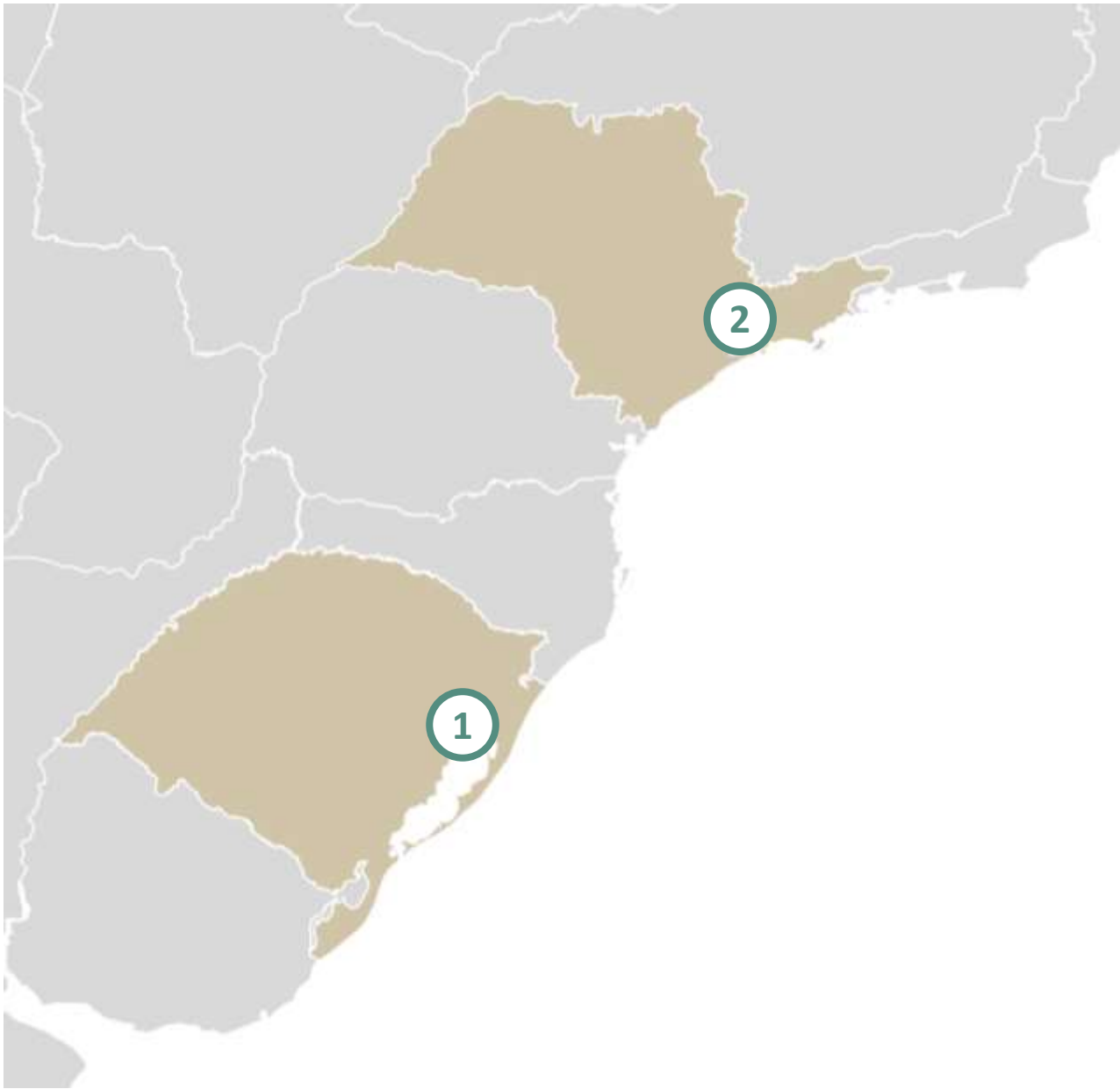
Data-Base: 30/04/2021





Imóveis do Fundo

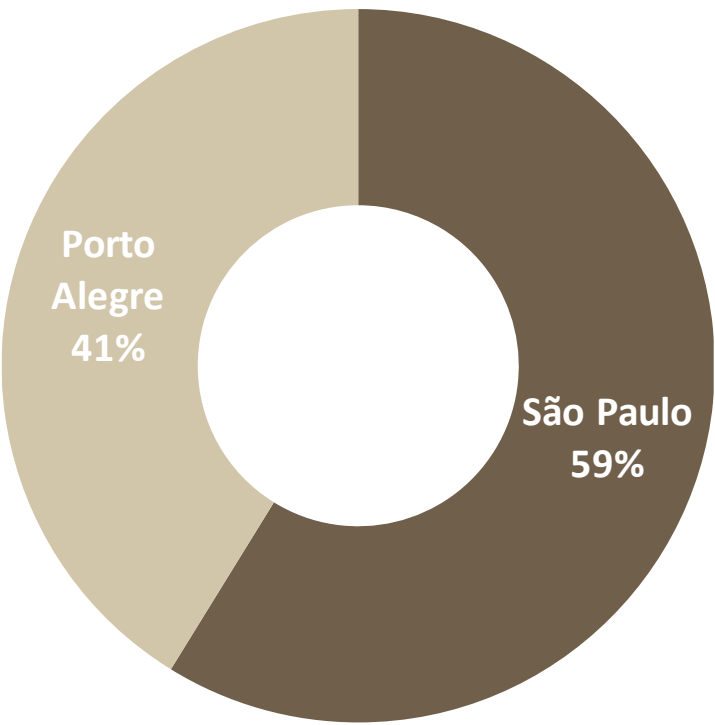
Distribuição dos Imóveis



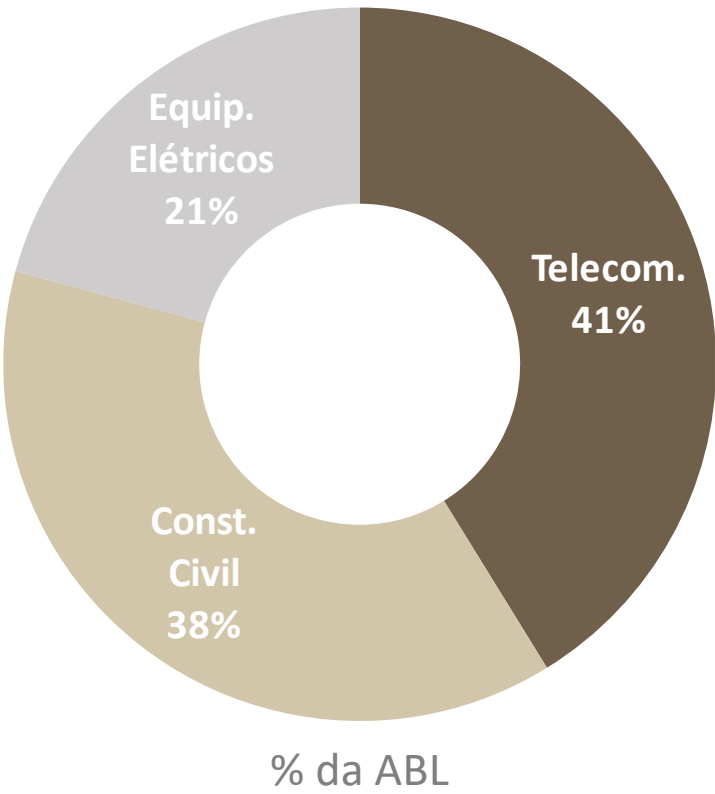
Valores Médios dos Imóveis

UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,6	9,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	28,9	4,5	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,4	0%
Total		100,6	6,1	0%

Imóveis por Cidade



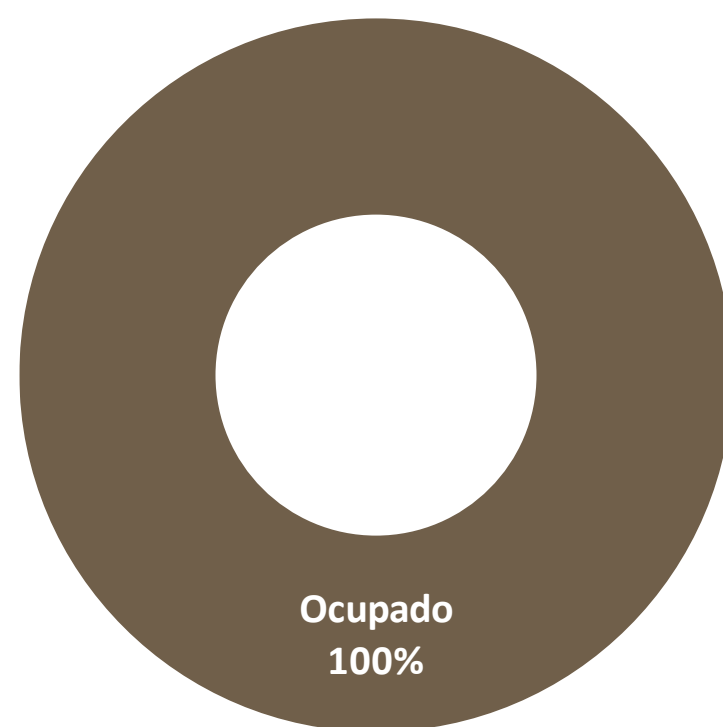
Setor dos Inquilinos





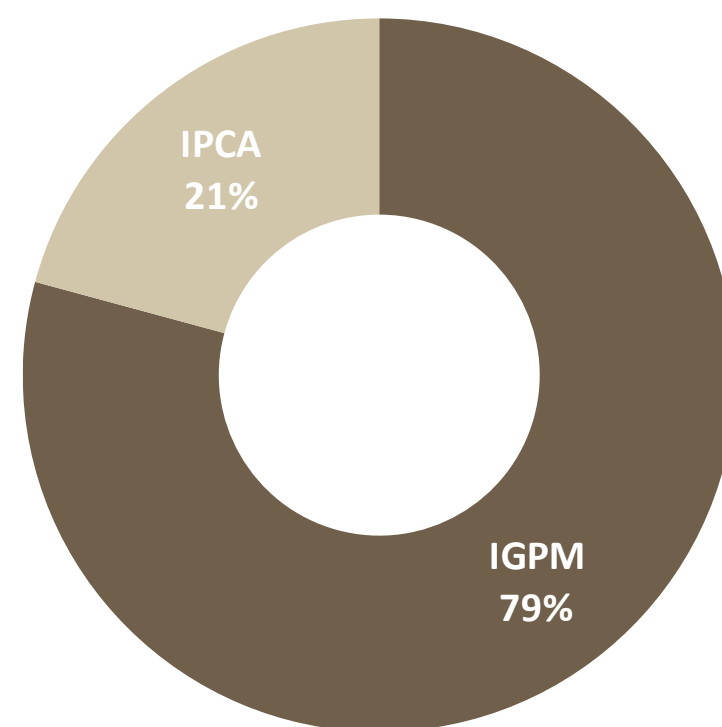
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



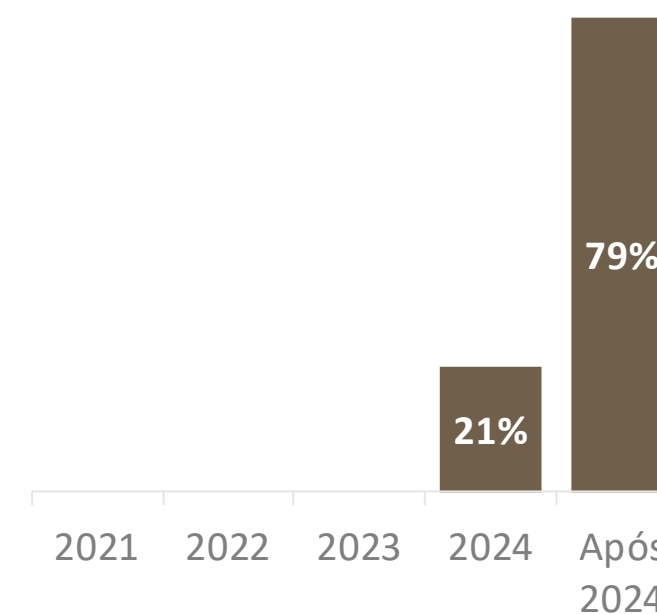
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



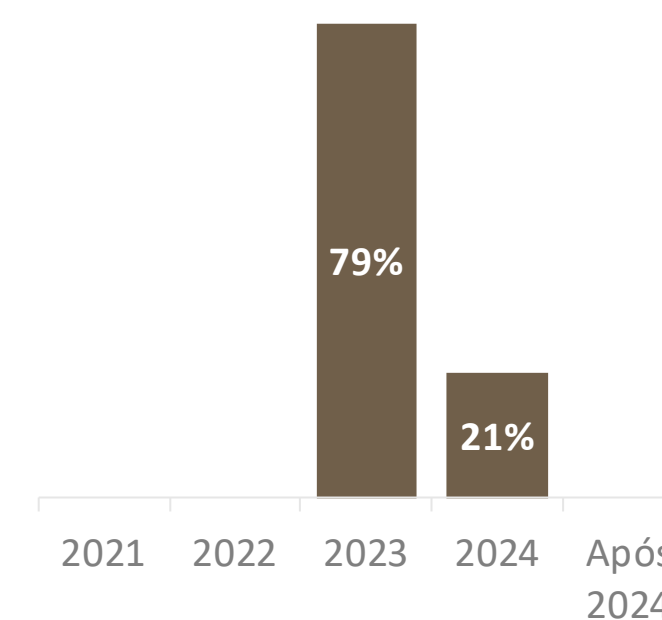
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL

Revisional dos Contratos



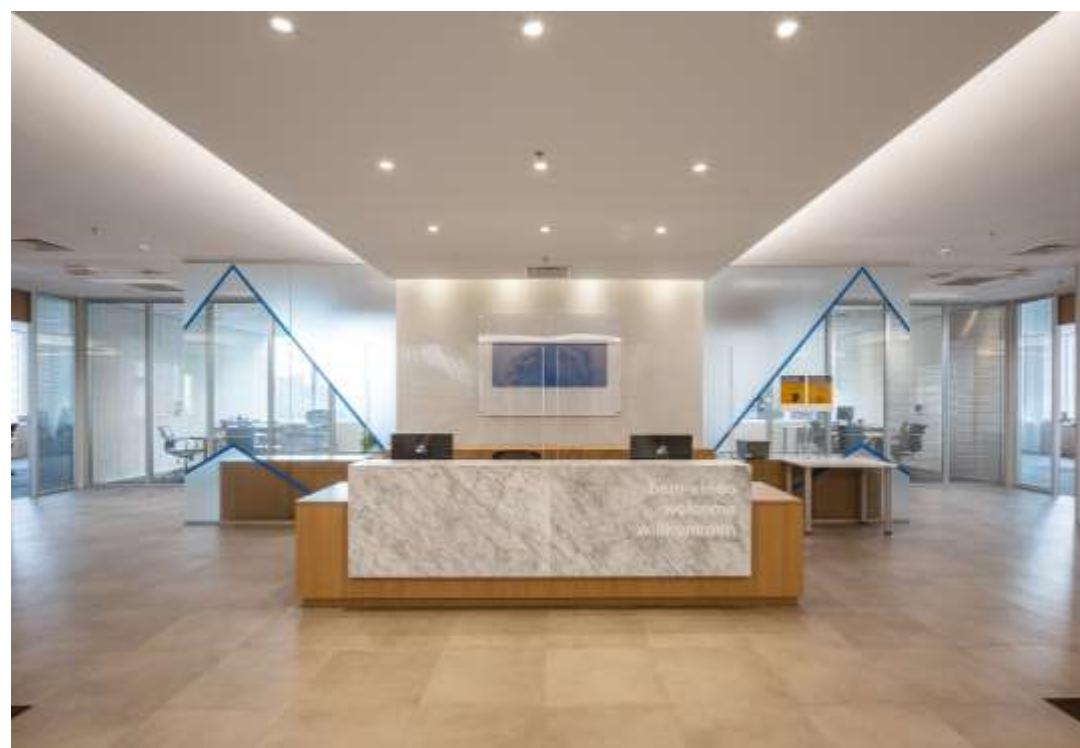
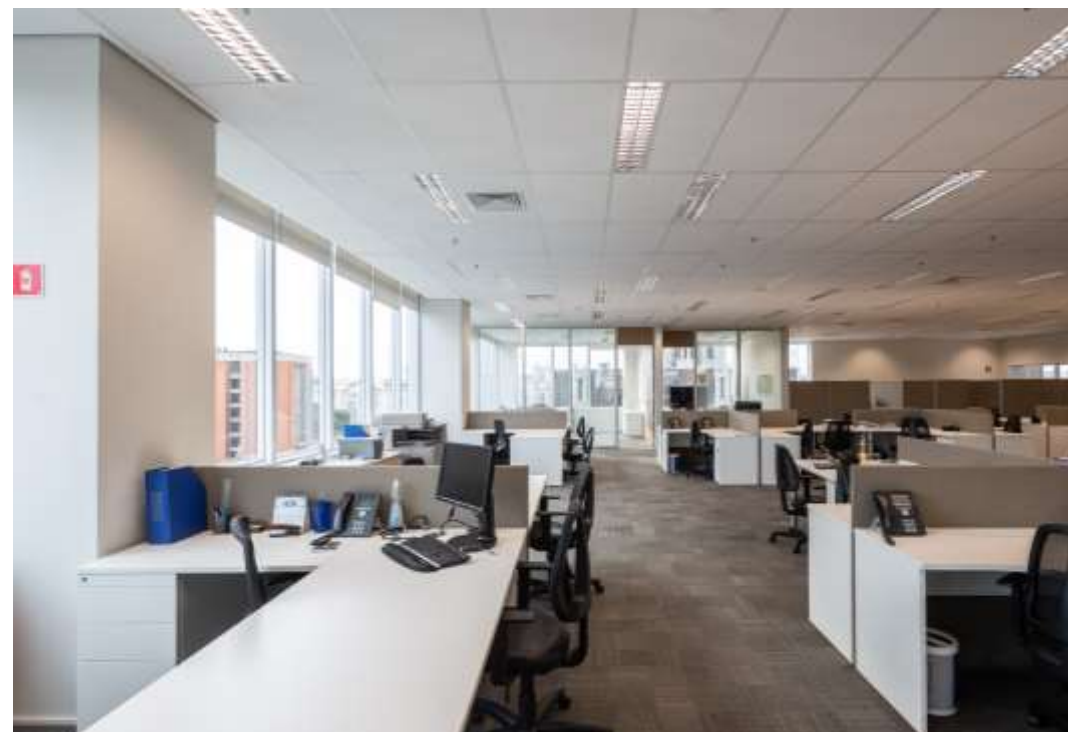
% da ABL





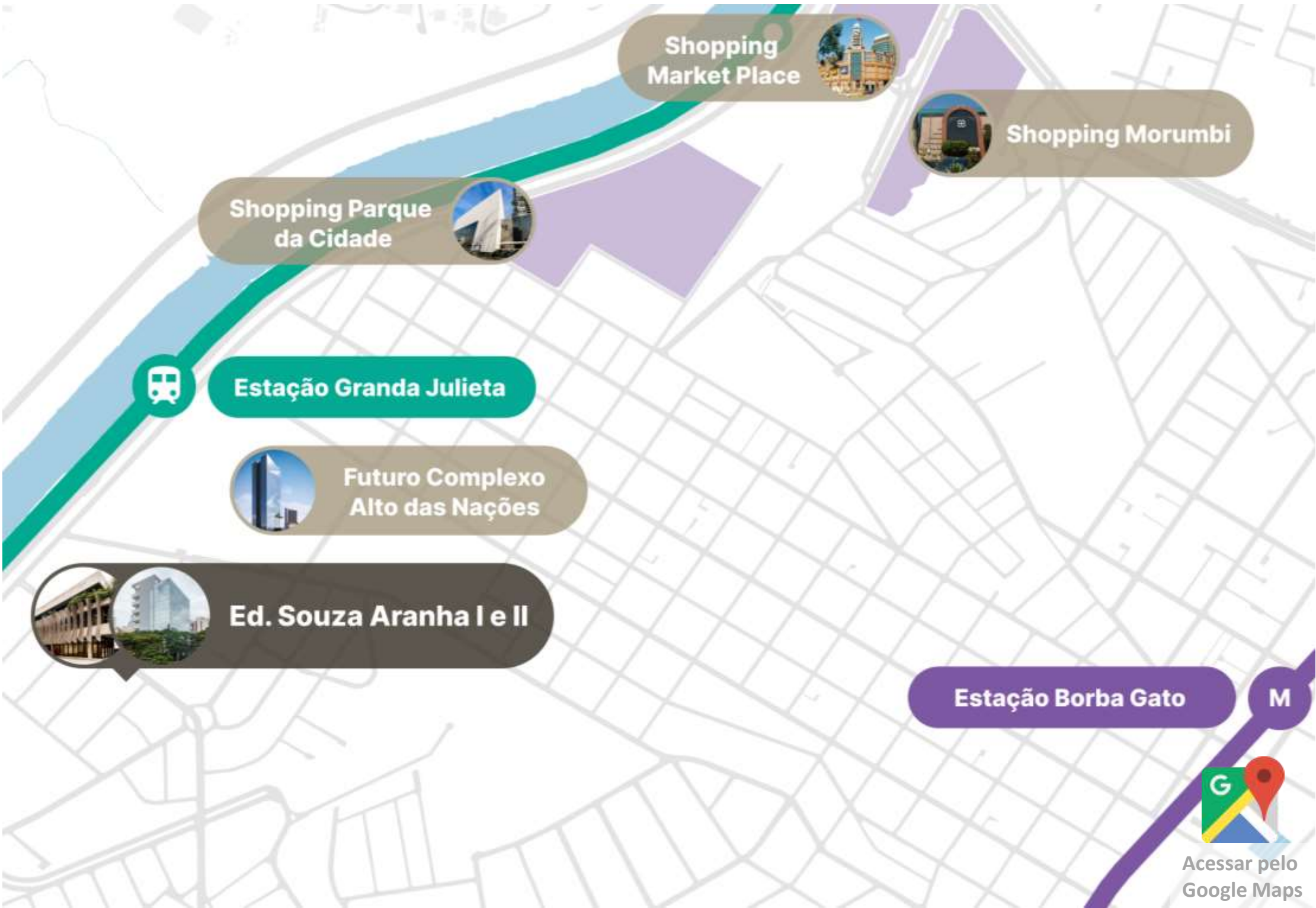
Ed. Souza Aranha II

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			

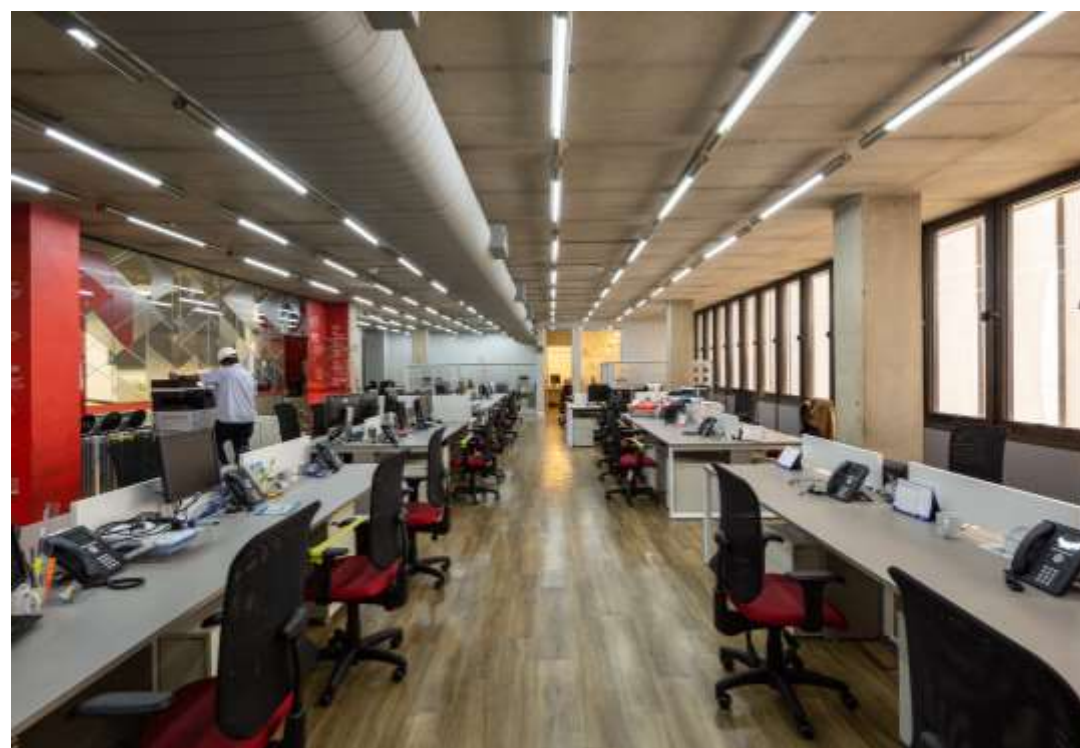




Ed. Souza Aranha I

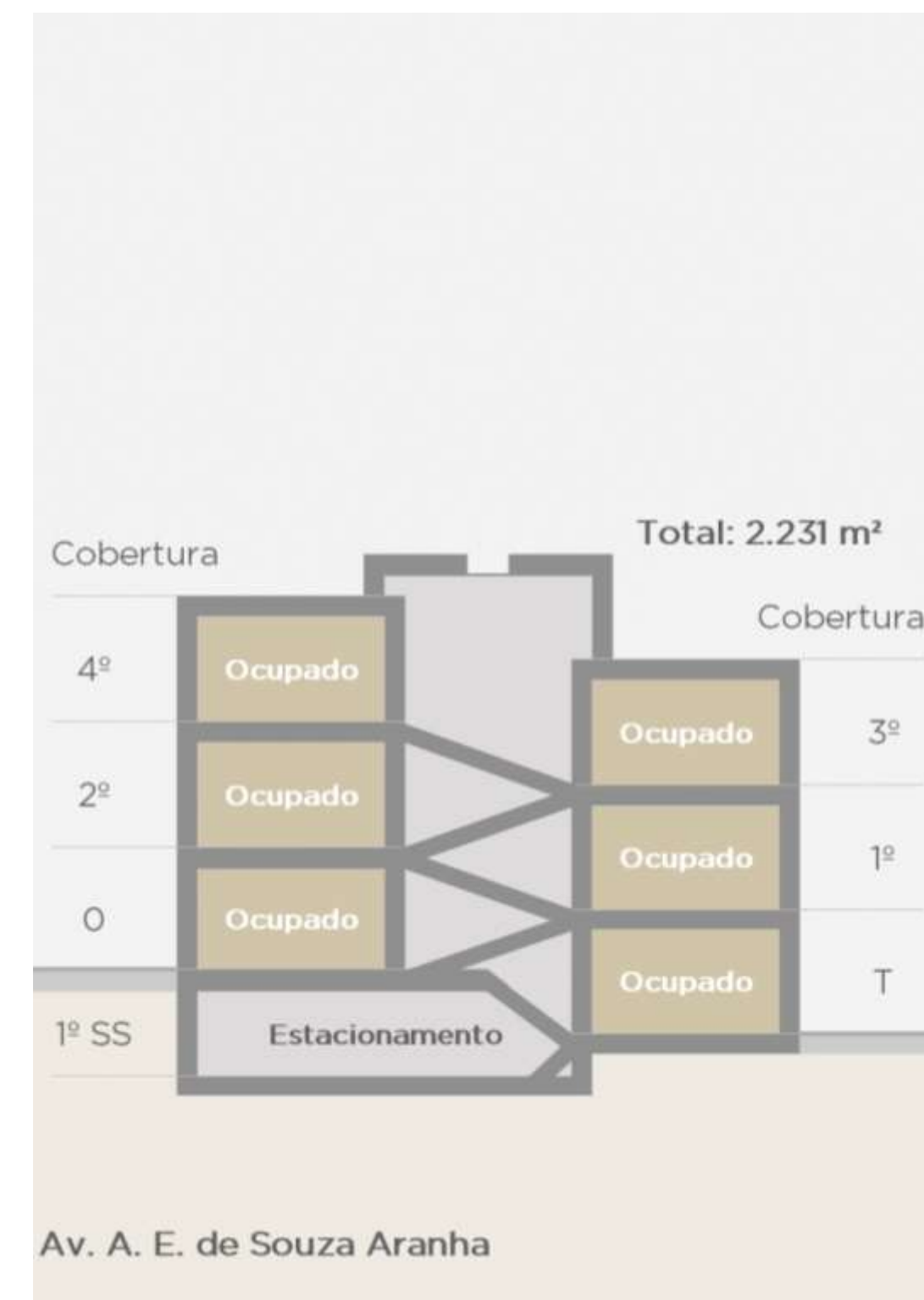
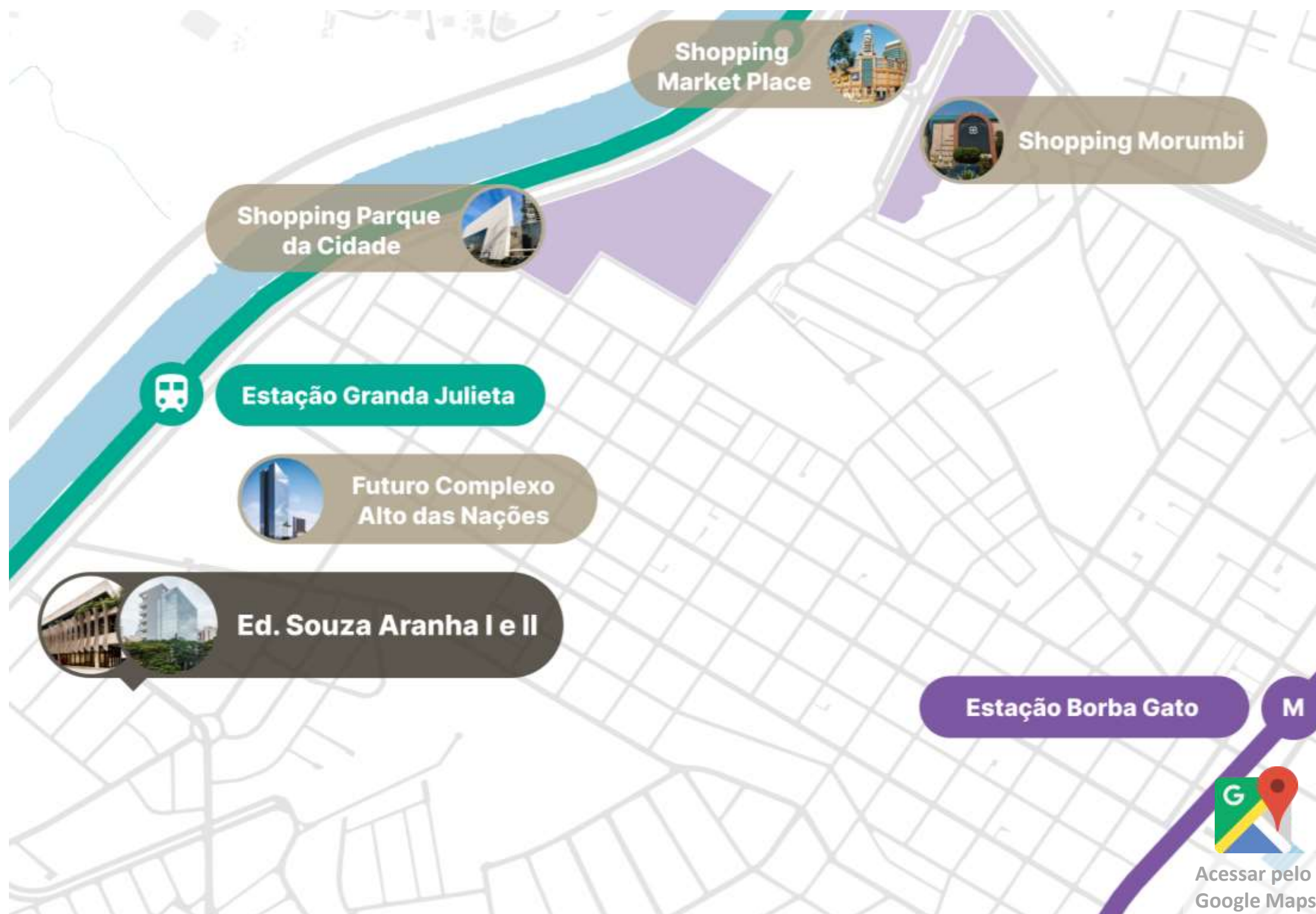


Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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





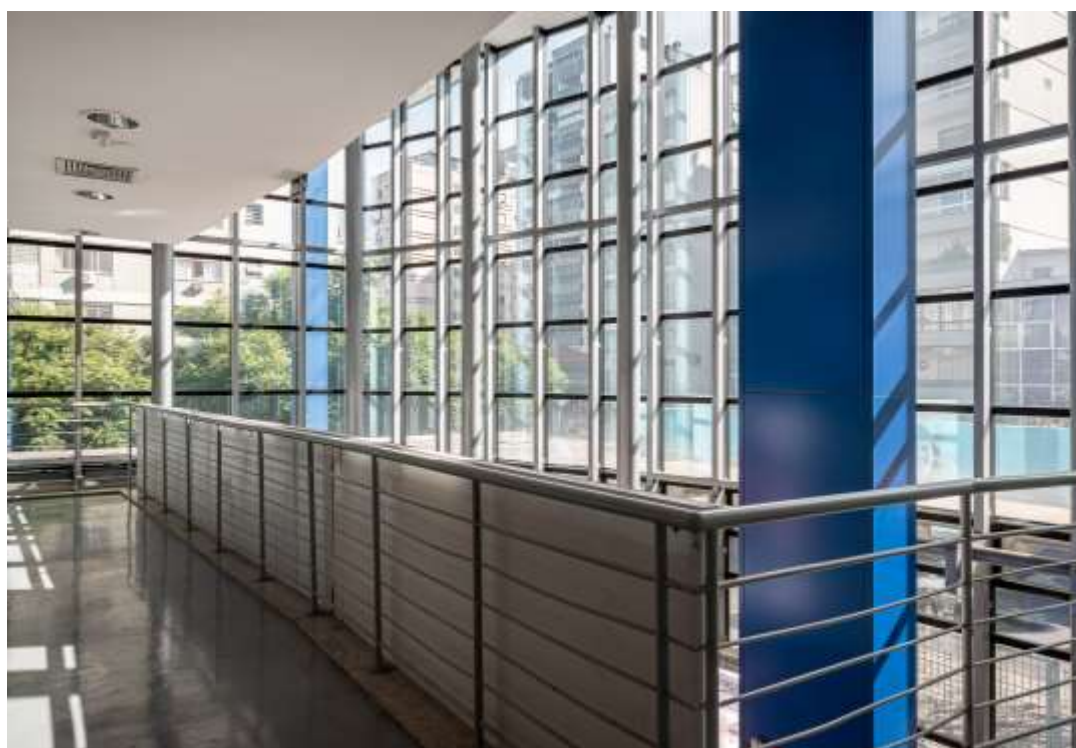
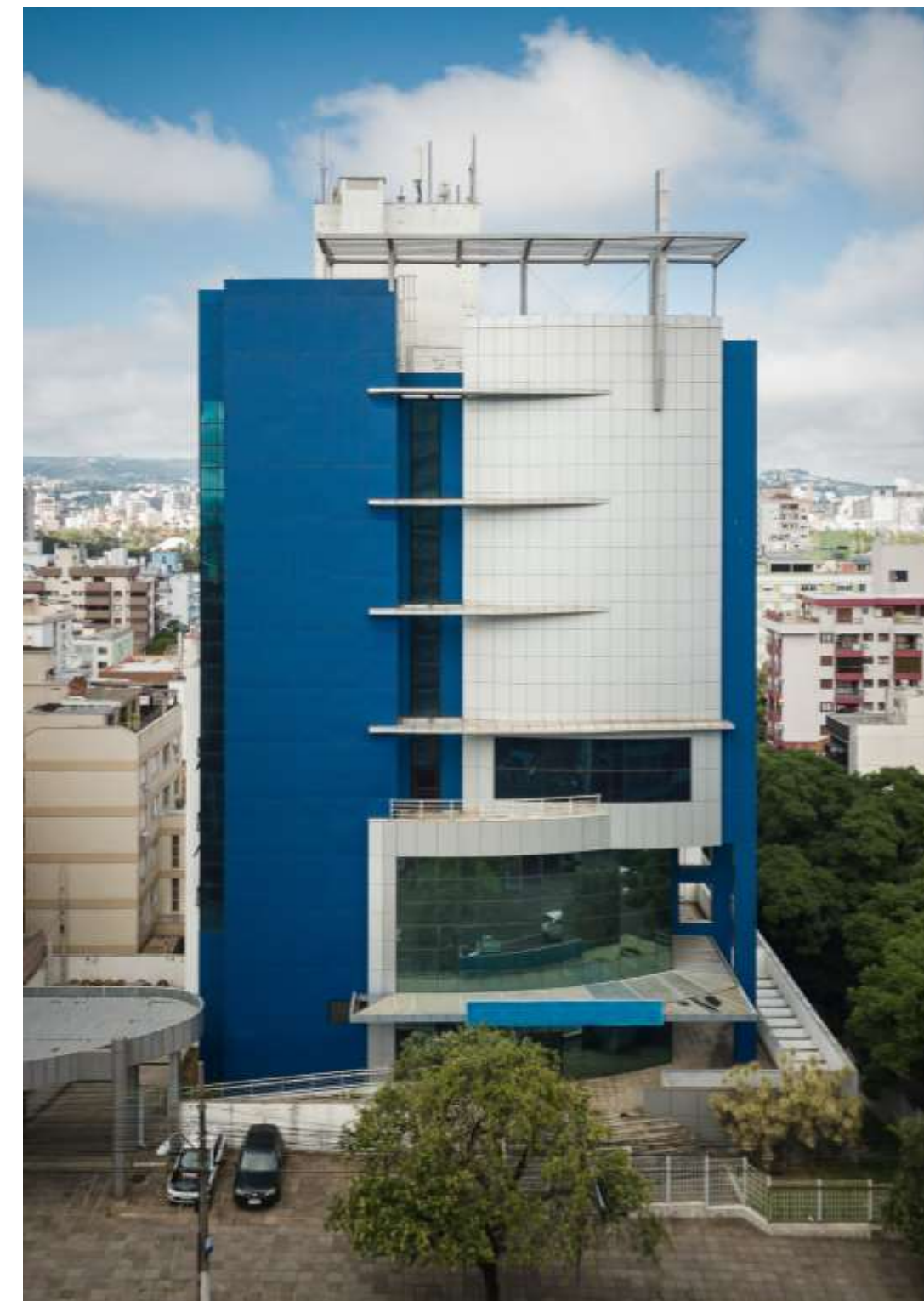
Ed. Souza Aranha I





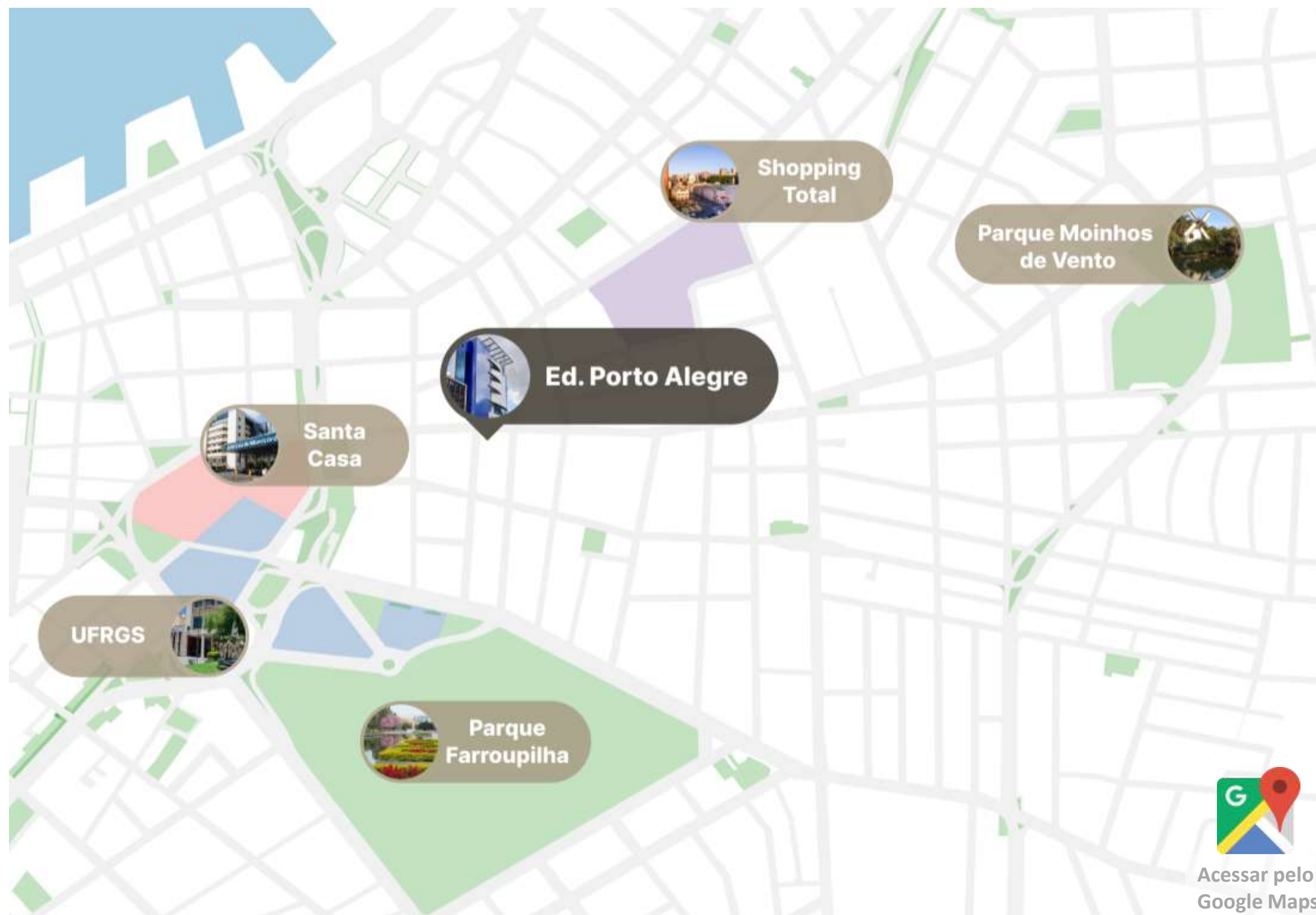
Ed. Porto Alegre

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

03/05/2021: Divulgação da assinatura do contrato de compra e venda de cotas de um FII e outras avenças (Comunicado ao Mercado)

13/04/2021: Aprovação das matérias da assembleia convocada no dia 23/03/21 (Ata da assembleia extraordinária)

01/04/2021: Divulgação do fechamento da aquisição de 3 ativos (Fato Relevante)

31/03/2021: Divulgação da segunda chamada de capital (Fato Relevante)

11/02/2021: Comunicação da primeira chamada de capital (Fato Relevante)

11/02/2021: Publicação do anúncio de encerramento da primeira emissão (Anúncio de Encerramento)



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 anualizado pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota
- **Retorno Total**: retorno representado pelo ganho de capital e 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 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



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