CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Maio - 2021

Informações Gerais

Dividend Yield	Retorno Total	Cota a Valor de Mercado *
1,18%	0,57%	-

Rend. Distrib. no Mês / cota	Rend. últ. 12 meses / cota	Rend. Acum. início / cota
R$ 1,16	R$ 2,47	R$ 2,47

Patrimônio Líq. (milhões)	Imóveis (milhões)	Cota a Valor Patrimonial
R$ 90,5	R$ 167,6	R$ 98,62

ABL do Fundo	Vacância Física	*WALE* (anos)
18.421 m²	6,4%	4,8

- Retornos e Liquidez
- Rendimentos
- Portfolio
- Imóveis
- Últimas Informações

* Até o fim de maio de 2021 não houve negociação das cotas na B3.

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,

As cotas da 1ª chamada de capital do Fundo já estão liberadas para negociação na B3, sob o código CORM11. A liberação das cotas da 2ª chamada de capital, em função do período de *lock-up* regulamentar, está prevista para meados de julho (a ser divulgada em breve), quando os recibos de subscrição registrados como CORM13 nas contas dos investidores serão convertidos na mesma quantidade de cotas CORM11. Considerando que a 1ª emissão do Fundo foi realizada por meio de uma "oferta de esforços restritos", não esperamos um volume de negociação muito relevante, mas ficamos felizes em ver uma crescente demanda espontânea pelas cotas do Fundo.

Em 21/06/2021, concluímos a aquisição da totalidade das cotas do Flamengo FII. As cotas do Flamengo FII foram adquiridas pelo valor de R$ 37 milhões, composto principalmente por um ativo imobiliário avaliado em R$ 67 milhões (unidades autônomas que compõem o Ed. Flamengo Park Towers – Torre A) e um passivo de R$ 30 milhões relacionado a um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) atrelado ao CDI. Com a conclusão dessa operação, temos a consolidação do portfolio que foi previsto para a primeira emissão do CORE Metropolis FII.

O Ed. Flamengo está com uma ocupação física de 85% e a área vaga, relativa a dois andares do total de treze andares, possui uma Renda Mínima Garantida (RMG) contratada por 24 meses com o vendedor. Nestes próximos dias, a gestão do Fundo iniciará o relacionamento com os atuais inquilinos, bem como os esforços de prospecção de novos locatários para os andares desocupados.

Comentários da Gestão

Um dos temas mais discutidos atualmente no nosso mercado é a questão dos indexadores dos reajustes contratuais de aluguéis dos imóveis. Nossa abordagem é “caso a caso“ neste assunto. Em algumas situações, o IGP-M pode ser repassado integralmente, em outras a mudança do indexador para o IPCA pode contribuir para reforçar cláusulas contratuais, por exemplo o prazo do contrato. Entre a variação acumulada de 12 meses do IPCA e do IGP-M existem diversos cenários possíveis que, combinados com outros ajustes contratuais, podem fazer sentido para os locatários e para o Fundo. Nosso objetivo geral é manter os contratos por volta da média de mercado e manter os locatários pelo prazo mais longo possível.

Sobre a estrutura de capital do fundo, com a aquisição do FII Flamengo, temos 50% da alavancagem indexada ao CDI e 50% indexada ao IPCA, equilibrando o custo ponderado da dívida entre o curto e o longo prazo. Com as altas previstas para o CDI e a recente valorização do Real, esperamos que o IPCA se acomode em níveis mais baixos nos próximos meses, contrabalançando a alta do CDI. A maior parte do saldo dos CRI está registrada diretamente no balanço do CORE Metropolis FII e o CRI relativo ao Ed. Flamengo está registrado no balanço do Flamengo FII. Ainda estamos dentro do período de carências de juros e amortização de principal de todos os CRI, mas seguimos monitorando os custos atuais e curvas de juros futuros para que tenhamos tempo de nos planejar caso em algum momento se torne mais interessante desalavancar o Fundo via aumento de capital ou outras formas possíveis.

Comentários da Gestão

As últimas semanas foram abundantes em notícias vindas de grandes empresas dos países onde a pandemia já está mais controlada, como os Estados Unidos, cada vez mais alterando o discurso do “trabalho em casa” para “modelo híbrido” e muitas empresas já prevendo o retorno total aos escritórios em algum momento do 2º semestre de 2021. Acreditamos que com uma previsão de maior disponibilidade de vacinas o Brasil também possa avançar com a vacinação de forma mais acelerada nos próximos meses. Com o anúncio recente do Governo de São Paulo de que as escolas poderão retomar as aulas presenciais todos os dias da semana a partir de agosto, o cenário da retomada gradual dos escritórios vai ficando cada vez mais claro.

Links:

UOL: SP anuncia ampliação de aulas presenciais em agosto e 3 milhões de testes

BBC: 'If you can eat out, you can go to the office', says bank boss

Commercial Cafe Blog: How and When Will the Largest U.S. Companies Return to the Office?

The Verge: Apple asks staff to return to office three days a week starting in early September

The Washington Post: As offices open back up, not all tech companies are sold on a remote future

Retorno e Liquidez do Fundo

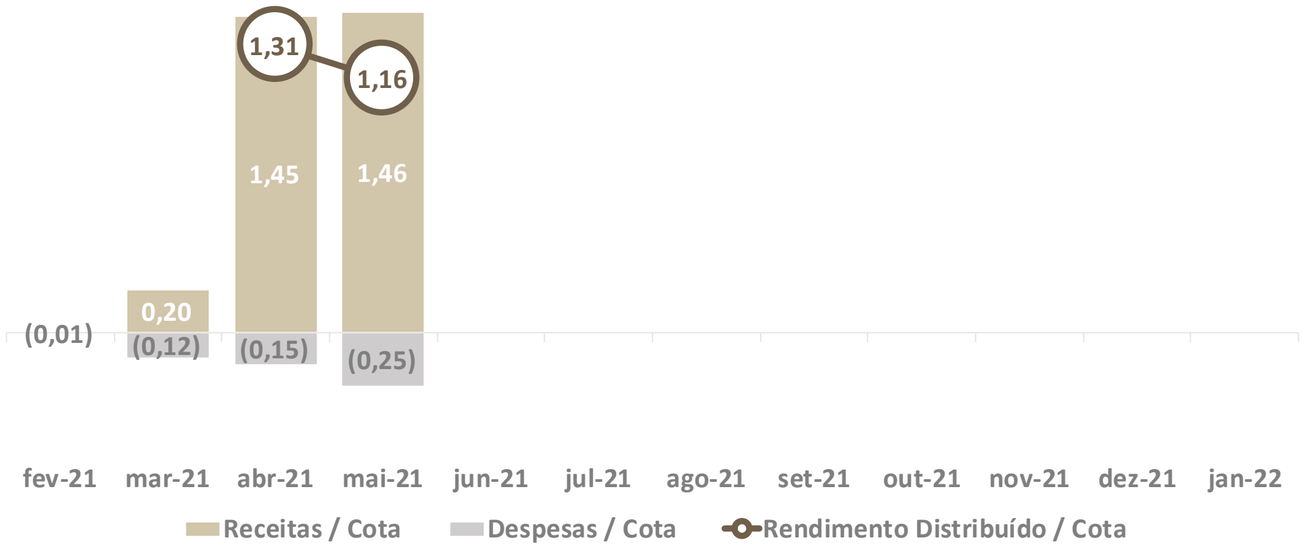
Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	mai-21	Início
Valor Patrimonial	0,6%	1,1%
CDI	0,3%	0,7%
IFIX	-1,6%	-2,4%
IBOVESPA	6,2%	14,7%
IMA-B	1,1%	1,2%

Data de início: 26/02/2021

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R$	Mai-2021	1ºS 2021
Total de Receitas	**767.975**	**1.631.518**
Locação	734.840	1.469.680
Financeiras	33.135	161.838
Total de Despesas	**(130.614)**	**(272.401)**
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(127.746)	(266.882)
Financeiras	(2.868)	(5.519)
Resultado Disponível	**637.360**	**1.359.118**
Reserva	29.246	64.253
Rendimento Distribuído	**608.115**	**1.294.865**

Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R$)	% do PL
Imóveis	100,6	111,2%
Fundos Imobiliários	37,0	40,9%
Renda Fixa	40,1	44,3%
Passivo	(88,0)	-97,3%
Valores a receber	0,8	0,9%
Patrimônio Líquido	**90,5**	**100,0%**

Data-Base: 31/05/2021

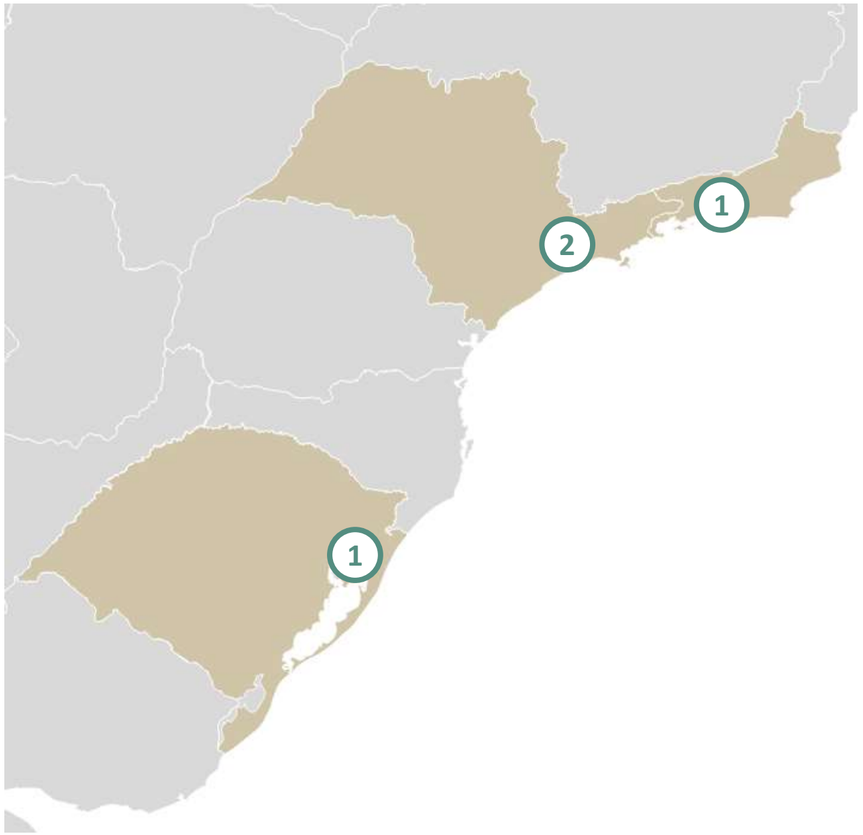
Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	CORE Metropolis FII	CORE Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	RB Capital	RB Capital	RB Capital
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Saldo Atualizado (MM R$)	**11,60**	**42,50**	**30,04**

Data-Base: 31/05/2021

Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

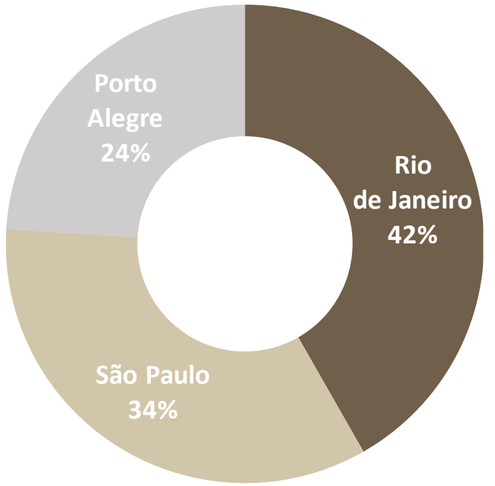


Indicadores Médios dos Imóveis

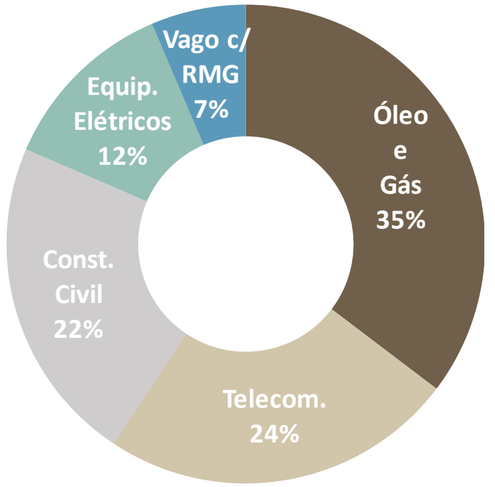
UF	Ativos	Valor (MM R$)	*WALE* (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,6	9,2	0%
RS	Ed. Porto Alegre	28,9	4,4	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,0	3,4	15%
	Total	**167,6**	**4,9**	**6%**

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII, 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



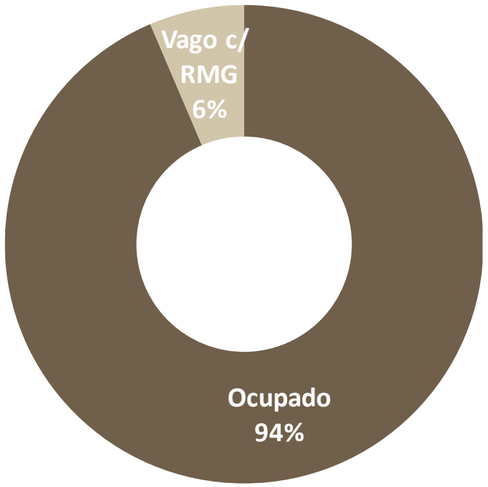
Setor dos Inquilinos



% da ABL

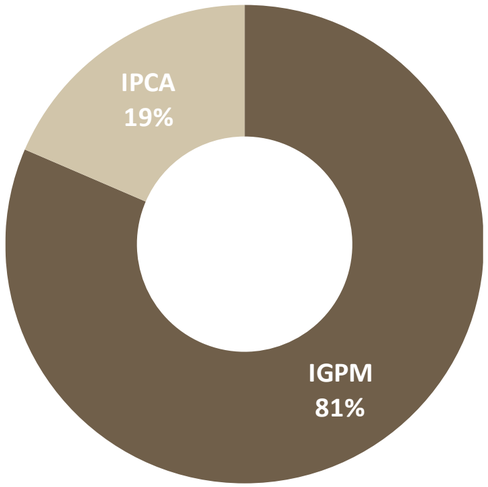
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



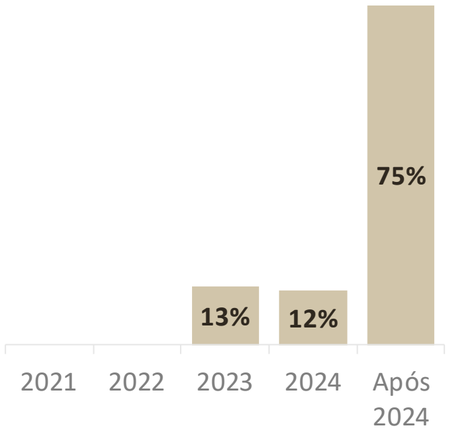
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



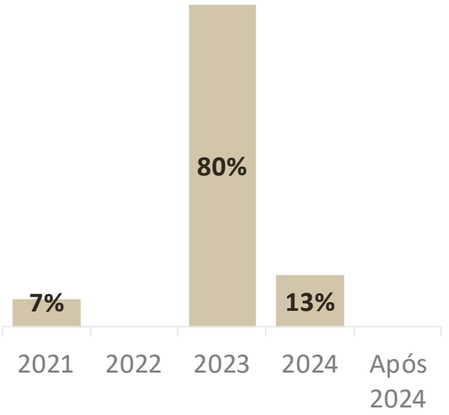
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos

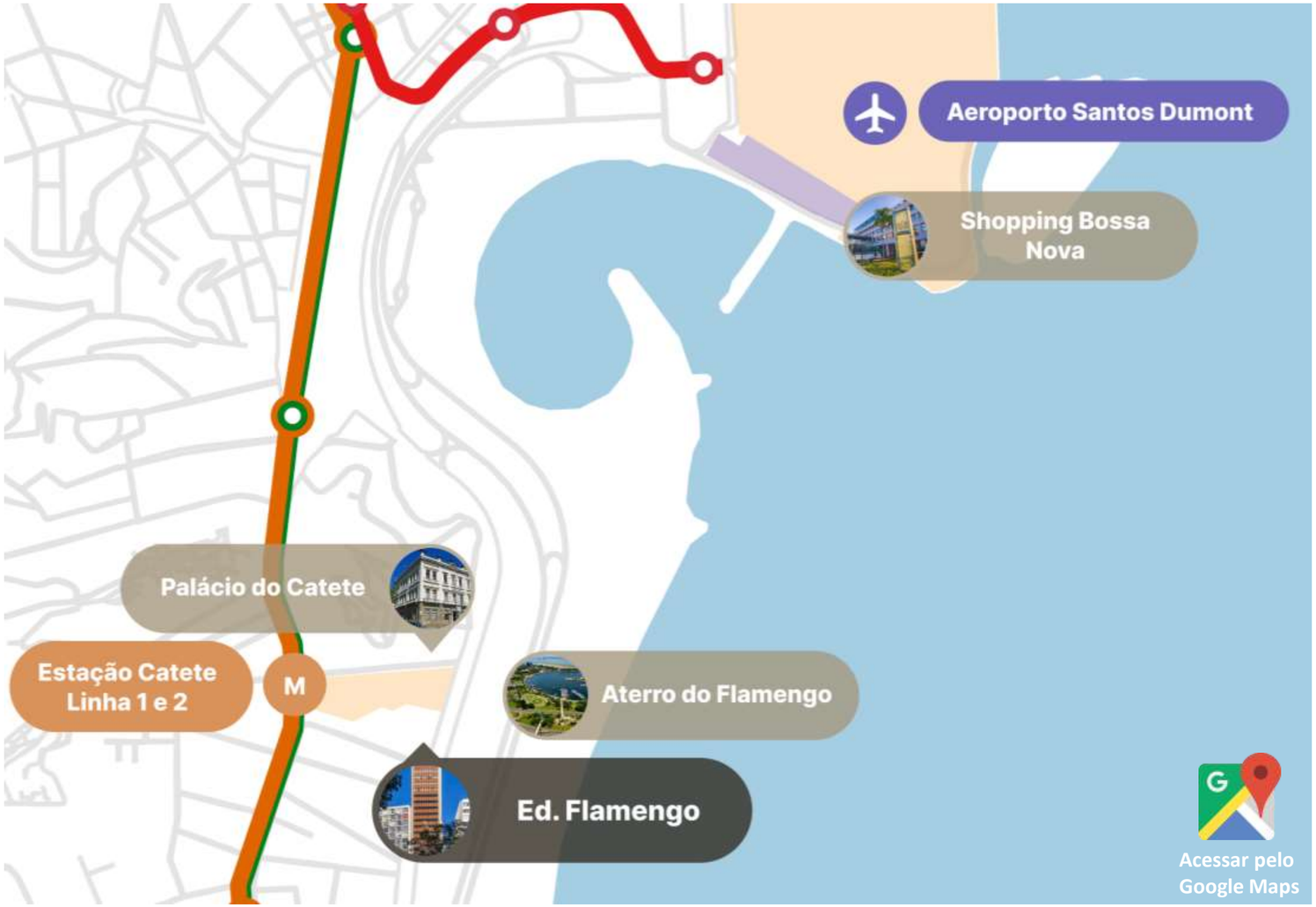


% da ABL ocupada

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



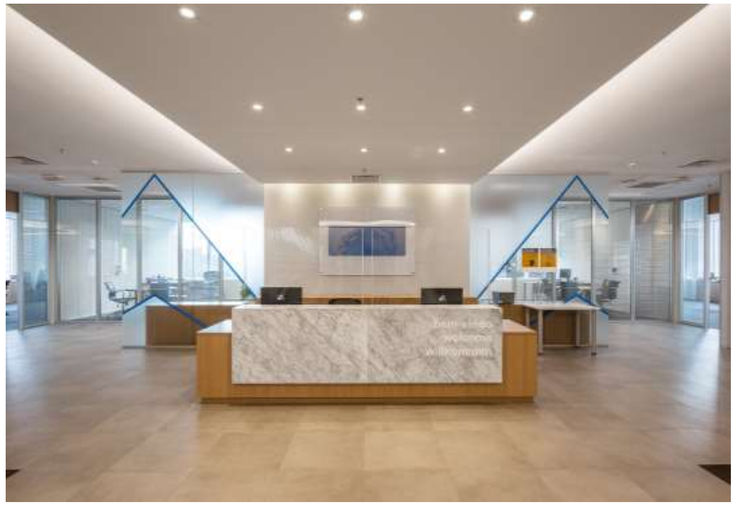
Total: 7.690 m²

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

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.



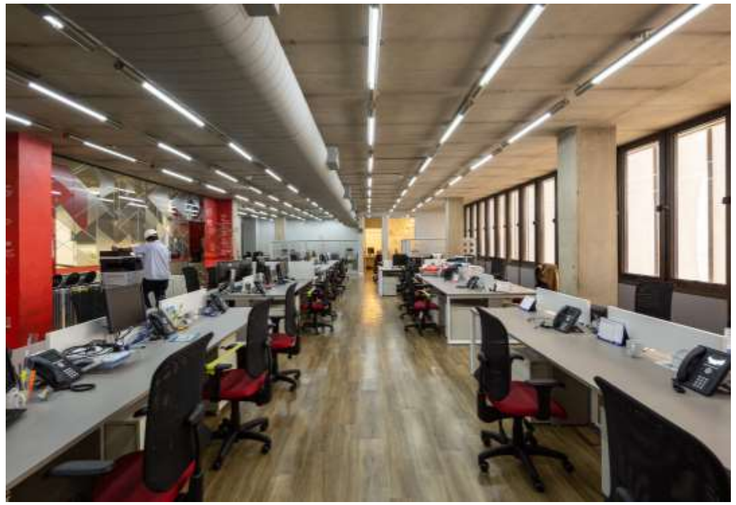
Ed. Souza Aranha II

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

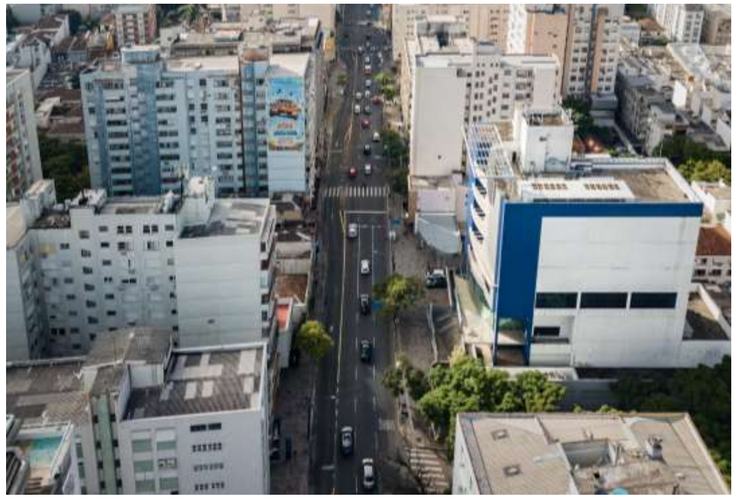
Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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

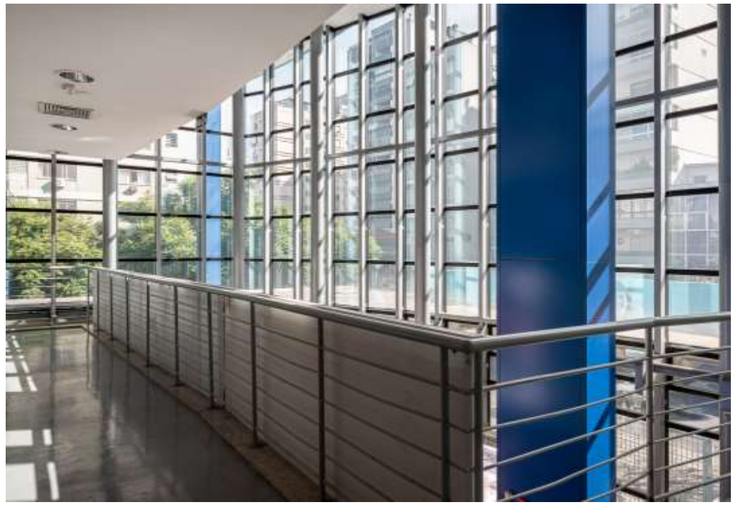


Ed. Souza Aranha I

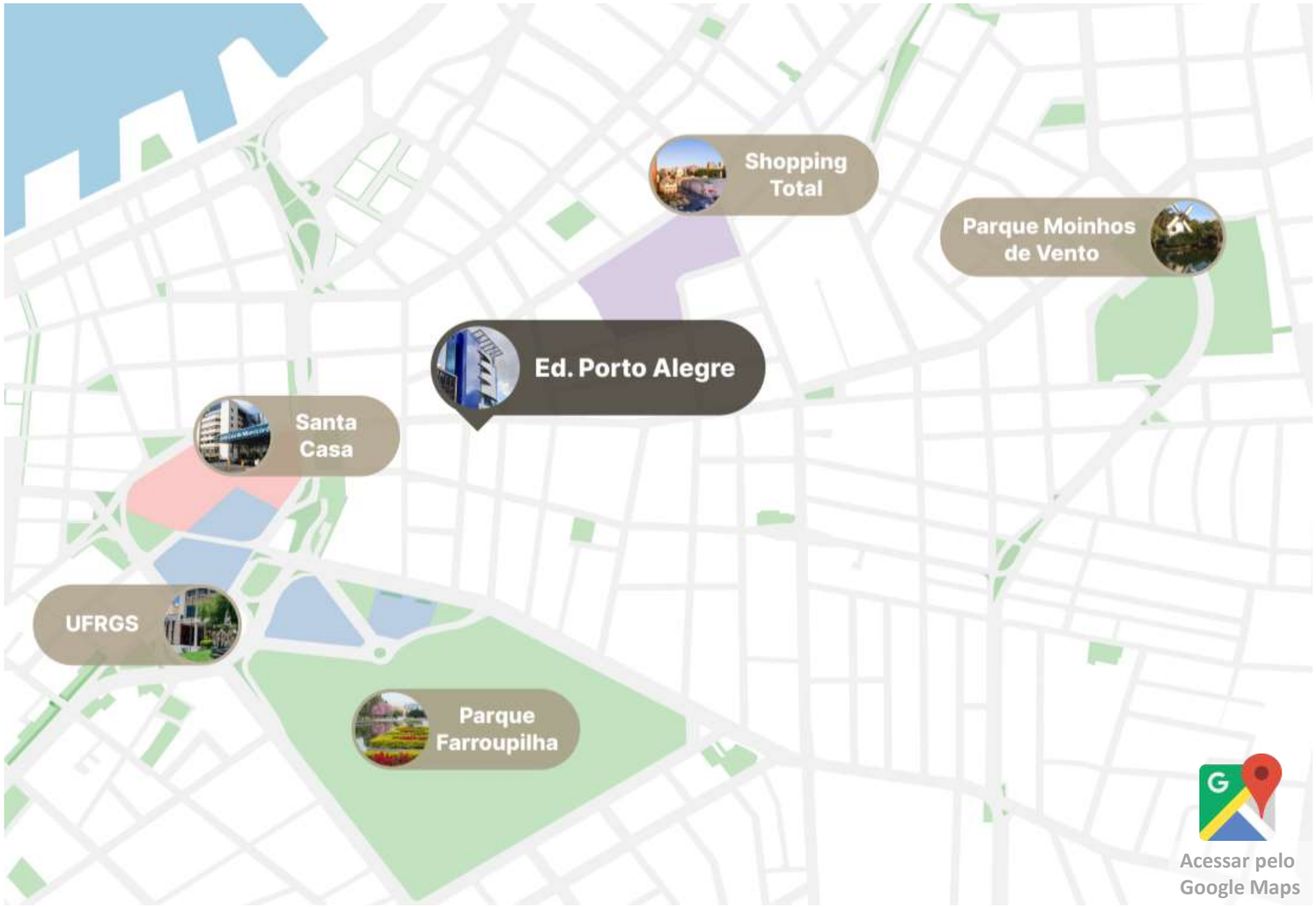
Ed. Porto Alegre

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



Últimas Informações

21/06/2021: Divulgação do Fato Relevante da conclusão da aquisição do Flamengo FII (Fato Relevante)

27/05/2021: Divulgação de comunicado ao mercado sobre a liberação de negociação das cotas da primeira emissão (Comunicado ao Mercado)

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)

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

CORE

REAL ESTATE

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.

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

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