

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Março - 2022





Informações Gerais

Dividend
Yield no Mês

0,85%

Retorno
Total no Mês

0,76%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 94,78

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,81

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 12,44

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 12,44

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 94,3

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 92,71

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

4,0



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:
1.017.316

* 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,

Em abril concluímos a segunda emissão de cotas do CORE Metropolis FII com R\$ 10 milhões. O montante foi inferior ao que esperávamos captar quando iniciamos a oferta, cujo objetivo era adquirir dois novos edifícios corporativos para o portfólio, mas superou o mínimo para que a oferta fosse concluída. Neste caso, dentro das projeções apresentadas aos cotistas no momento inicial da oferta, os recursos captados serão utilizados para fortalecer a estrutura de capital do Fundo e honrar as obrigações em 2022 e 2023 relacionadas aos instrumentos de securitização que o fundo utilizou no momento das aquisições dos seus ativos, sem que seja necessária uma nova emissão de cotas. Os recursos serão

Março - 2022



aplicados em instrumentos de liquidez e posteriormente alocados em ativos alinhados com a política de investimentos do Fundo.

Conforme apontamos nos últimos relatórios, o cenário macroeconômico se comportou de maneira surpreendente para praticamente todos os agentes econômicos e o início do conflito entre Rússia e Ucrânia intensificou ainda mais as tensões e os receios globais com a inflação. Nestes últimos dias o posicionamento mais duro do banco central norte-americano com relação à elevação da taxa de juros e ao tamanho do ciclo de alta levaram a nova desvalorização do real e queda nas bolsas internacionais.

A dinâmica interna do Banco Central passou a contemplar novas altas da taxa Selic nas próximas reuniões do COPOM refletindo a disseminação de pressões inflacionárias para além dos impactos diretos de combustíveis, energia elétrica e alimentos.

Comentários da Gestão

Tendo este novo panorama em vista, negociamos junto aos detentores dos CRI uma extensão parcial da carência de juros na alavancagem do Flamengo, atrelada ao CDI. O efeito desta carência (ou diferimento) no fluxo de caixa do fundo é de aproximadamente 50% da despesa total do Fundo (direta e indiretamente via Flamengo FII) com os CRI indexados a CDI. Os juros dos CRI indexados ao IPCA já estão sendo pagos integralmente.

O diferimento mencionado representa aproximadamente R\$ 3,5 milhões ao longo dos próximos 12 meses. Neste mesmo período, está prevista a amortização de R\$ 4,9 milhões das dívidas, de forma que os índices de alavancagem em relação aos ativos totais e ao patrimônio

líquido serão gradualmente reduzidos.

Do lado dos ativos, notamos um aumento importante no interesse pelos dois andares vagos do edifício do Flamengo, intensificação das visitas e busca mais ativa de inquilinos pelo espaço. Lembramos que estes espaços possuem renda garantida pelo proprietário anterior até a metade de 2023. Neste mês fomos formalmente comunicados por um dos inquilinos atuais, que ocupa dois andares, da sua intenção de renovar o contrato que vencerá aproximadamente daqui a um ano. Durante os próximos meses teremos uma definição das condições comerciais.

Apesar da performance das lajes corporativas ainda ser alvo de dúvidas e questionamentos por parte dos investidores, seguimos confiantes com a resiliência do segmento. Houve melhora substancial dos indicadores da pandemia corroborando um cenário de retomada aos escritórios pela maioria das empresas. A busca por espaços



Comentários da Gestão

nas cidades já está refletida nos relatórios das grandes consultorias e já aponta um cenário mais favorável para o segmento do que nos últimos dois anos, quando as dúvidas sobre a duração da pandemia e os efeitos do home-office eram maiores.



Links:

Valor: [EUA devem ter inflação alta até 2024](#)

CNN: [Fed considera aumento de 0,50 p.p. na taxa de juros dos EUA em maio](#)

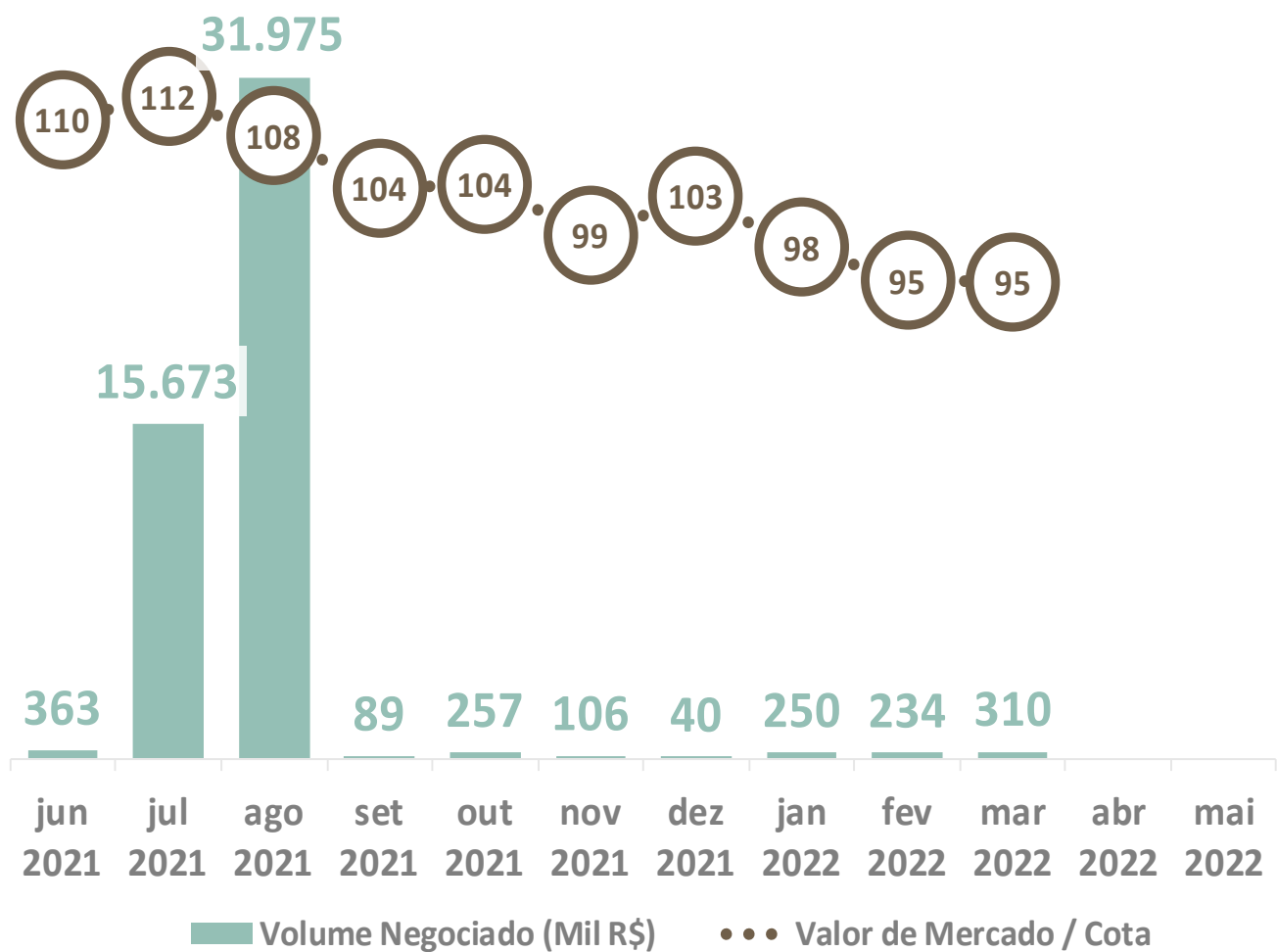
Infomoney: [Busca por escritório sobe após dois anos, aponta Buildings](#)

Valor: [Ocupação de escritórios cresce no 1º tri](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	mar-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	0,8%	7,0%	-5,5%	13,1%	7,0%
Valor Patrimonial	0,2%	5,8%	1,4%	4,1%	5,5%
CDI	0,9%	6,4%	2,4%	4,1%	6,7%
IFIX	1,4%	-1,8%	-0,9%	-2,8%	-3,7%
IBOVESPA	6,1%	2,7%	14,5%	-4,7%	9,1%
IMA-B	3,1%	4,5%	2,9%	1,1%	4,0%

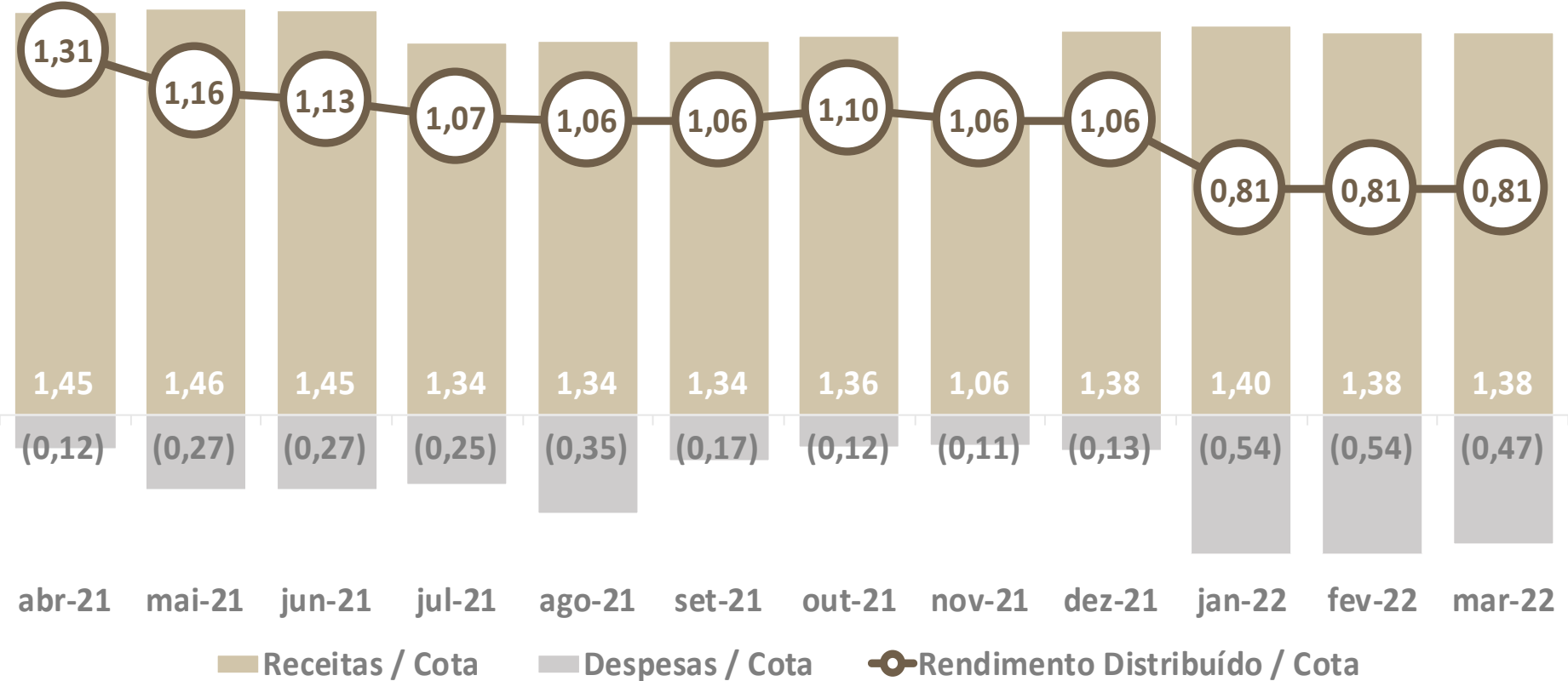
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Mar-2022	1ºS 2022
Total de Receitas	1.263.270	3.808.433
Locação	782.868	2.348.606
FII	475.531	1.426.594
Financeiras	4.870	33.233
Total de Despesas	(430.977)	(1.425.327)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(114.096)	(359.476)
Financeiras	(316.881)	(1.065.851)
Resultado Disponível	832.293	2.383.106
Reserva	89.277	154.057
Rendimento Distribuído	743.016	2.229.049





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	115,1%
Fundos Imobiliários	34,9	37,0%
Renda Fixa	11,1	11,8%
Passivo	(61,8)	-65,5%
Valores a receber	1,6	1,7%
Patrimônio Líquido	94,3	100,0%

Data-Base: 31/03/2022 | 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 abr-22	0,15	0,26	0,10
Amortização próximos 12 meses	0,79	2,85	1,35
Saldo Atualizado	12,19	47,93	32,36

Data-Base: 31/03/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

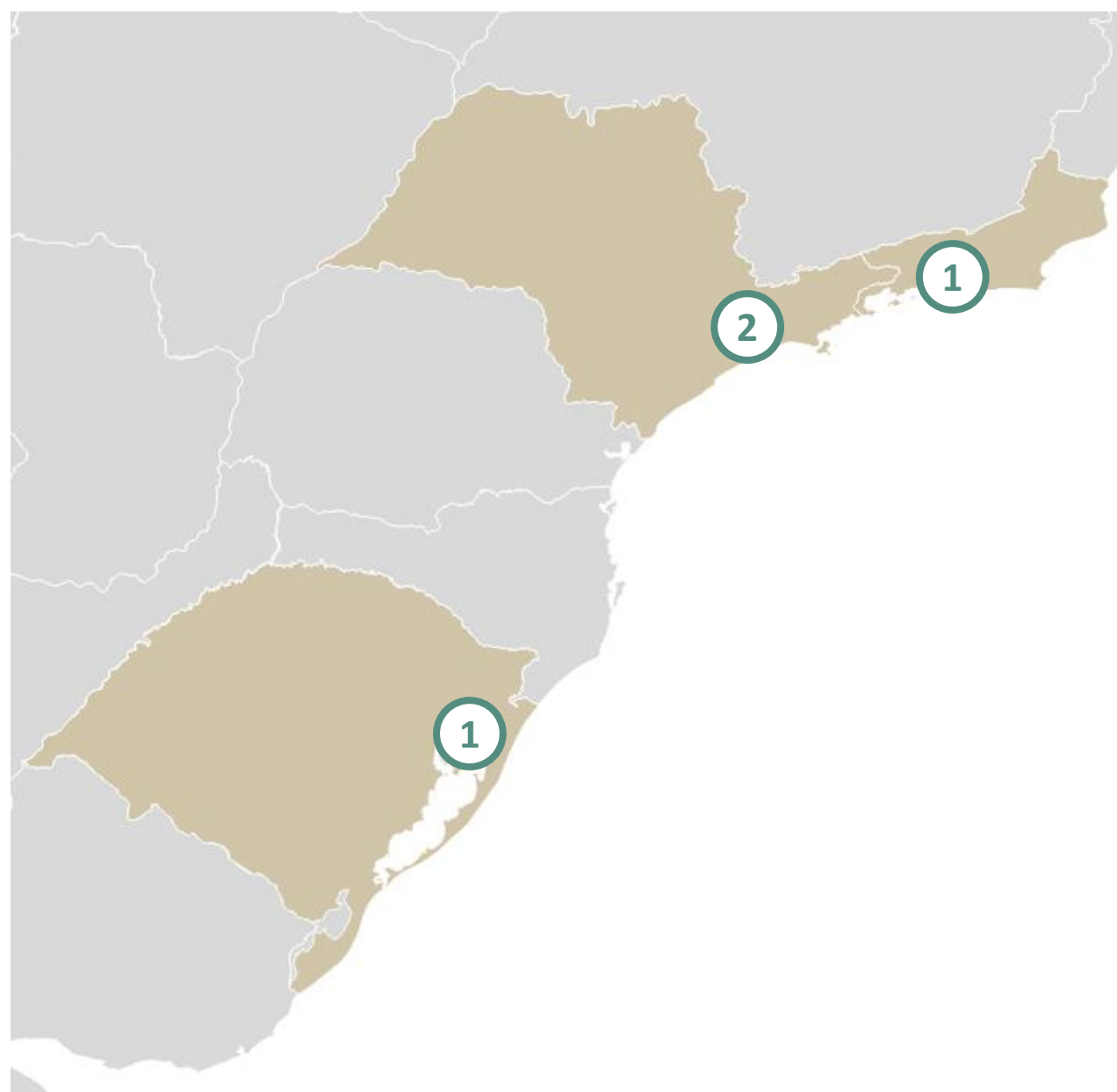
* Carência parcial de 75%





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

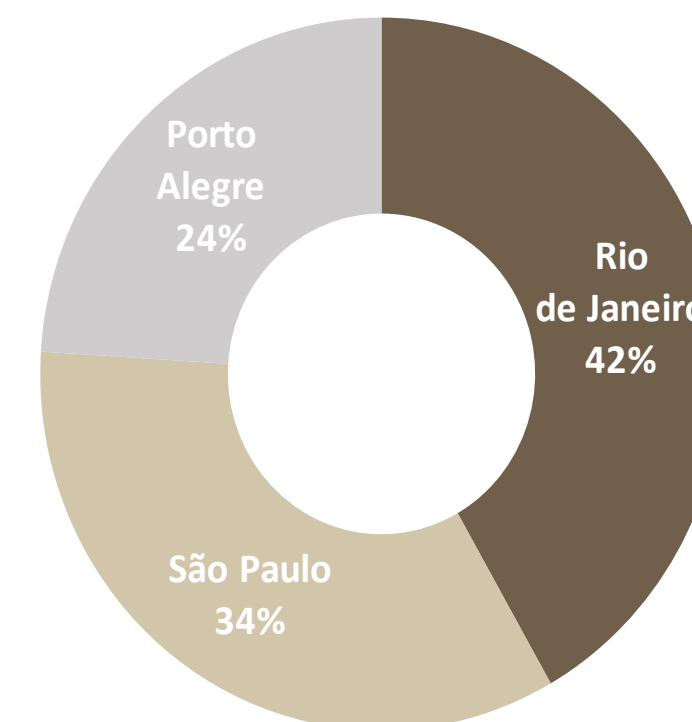


Indicadores Médios dos Imóveis

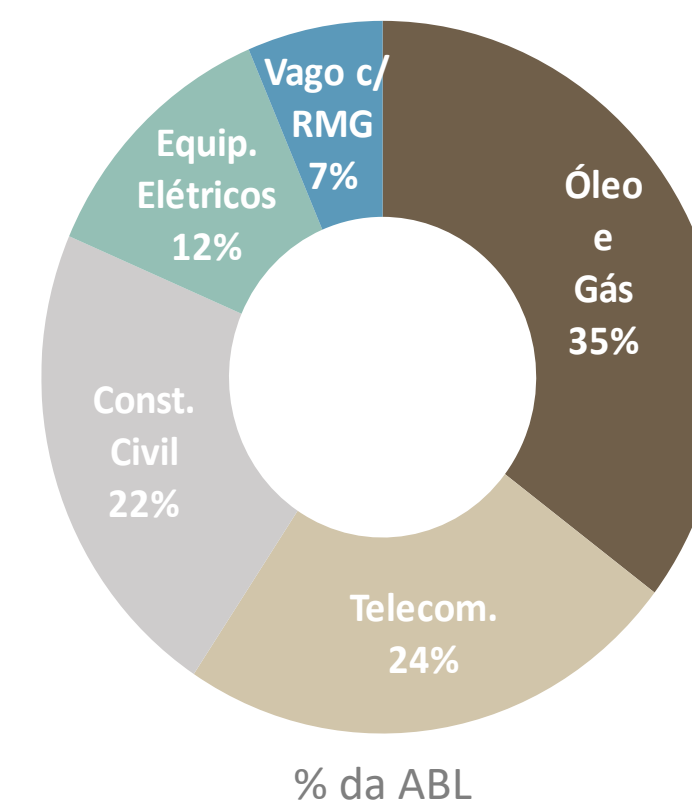
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	8,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,6	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,4	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,4	15%
Total		175,6	4,0	6%

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



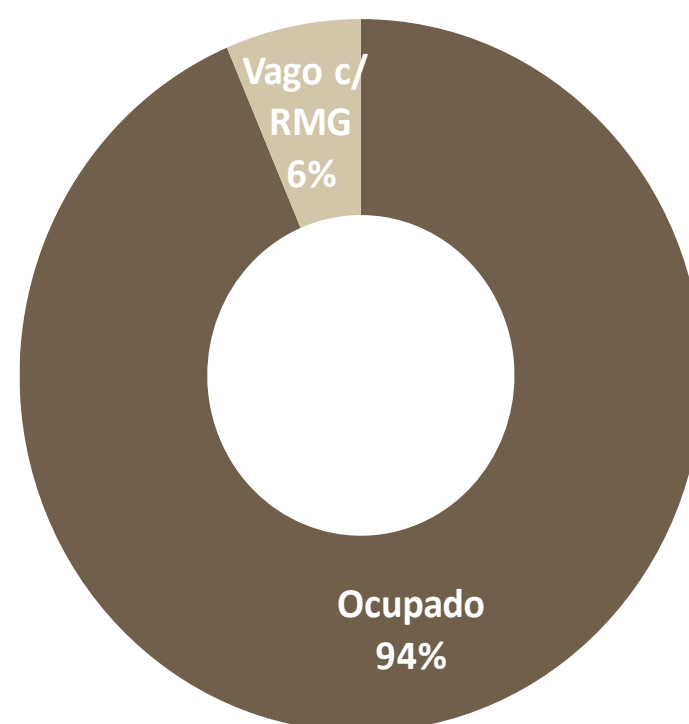
Setor dos Inquilinos





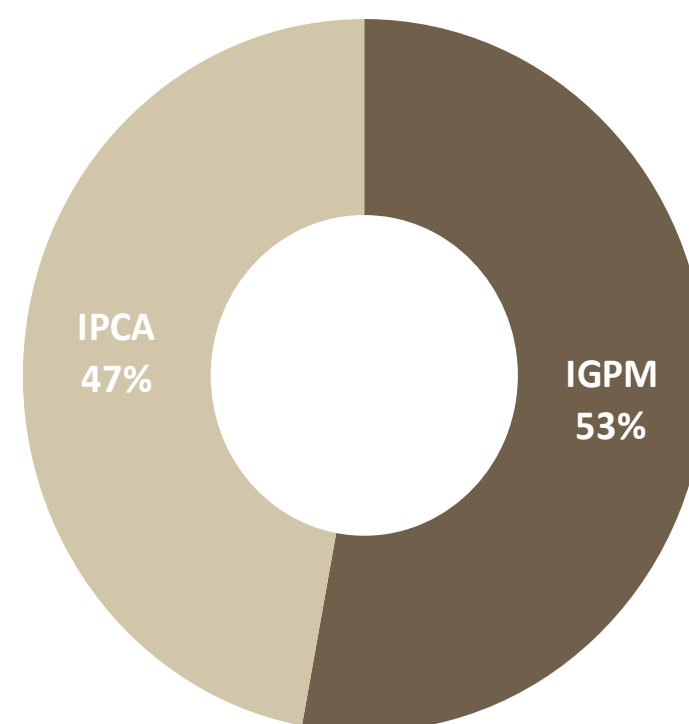
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



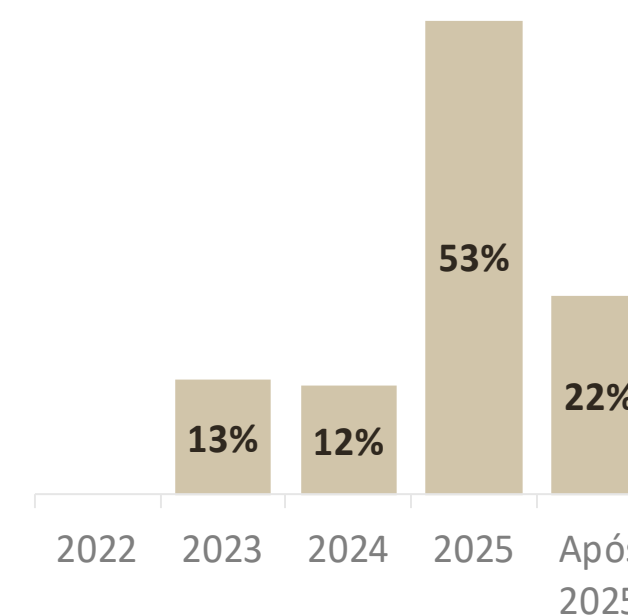
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



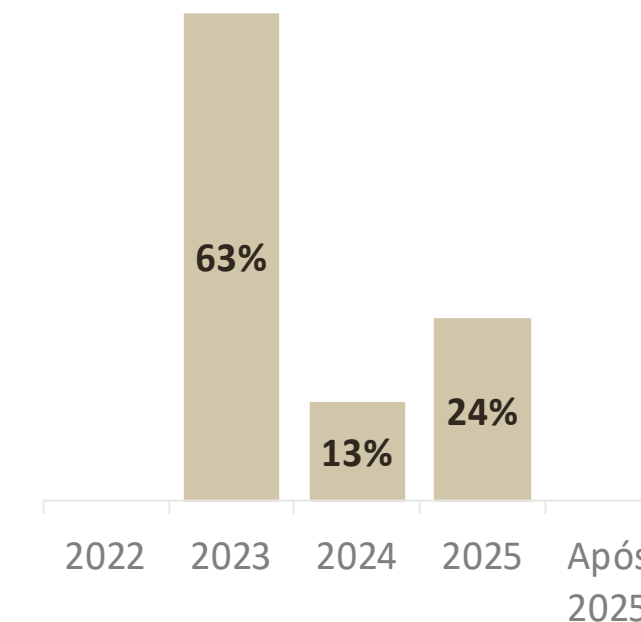
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





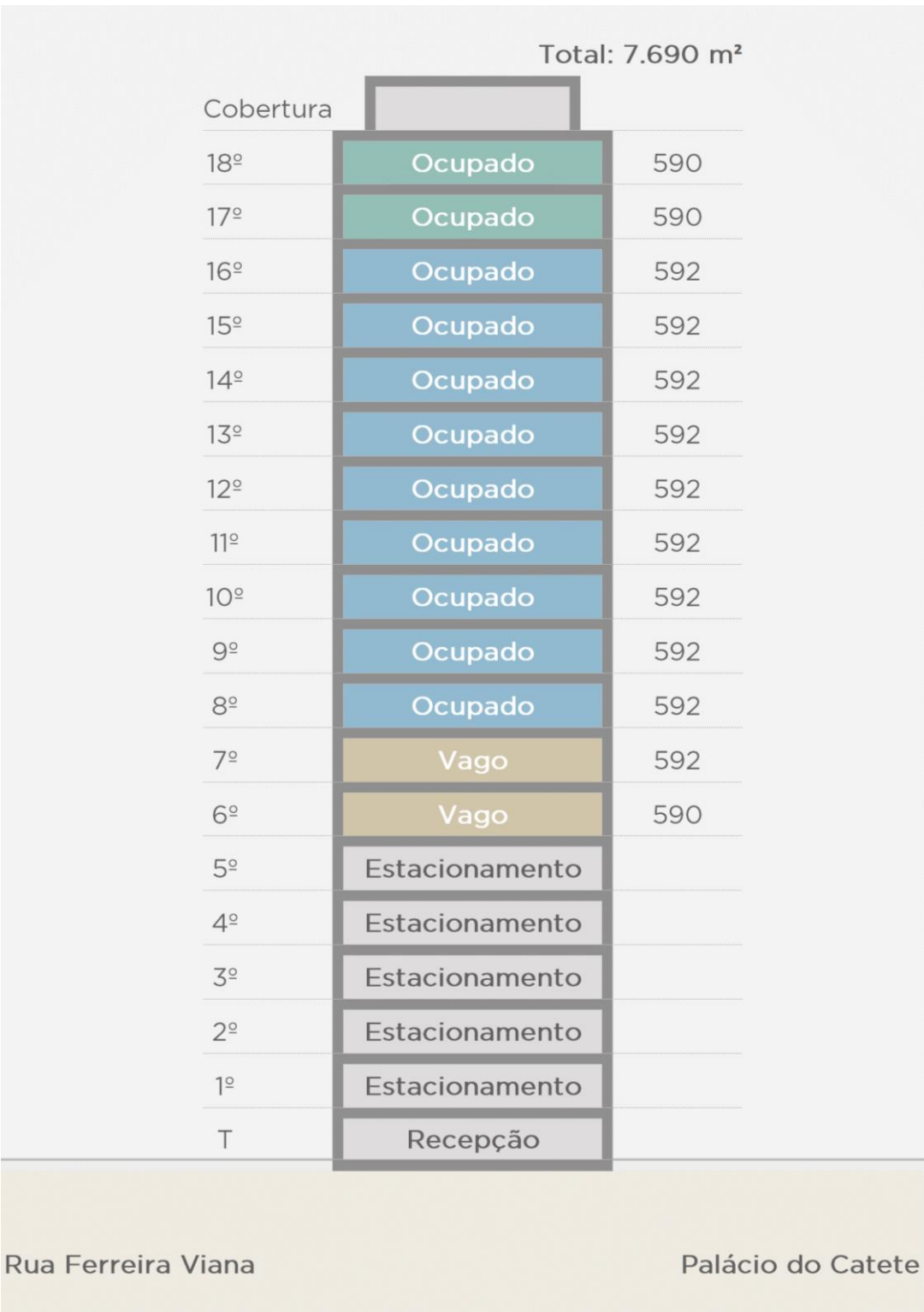
Ed. Flamengo

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).





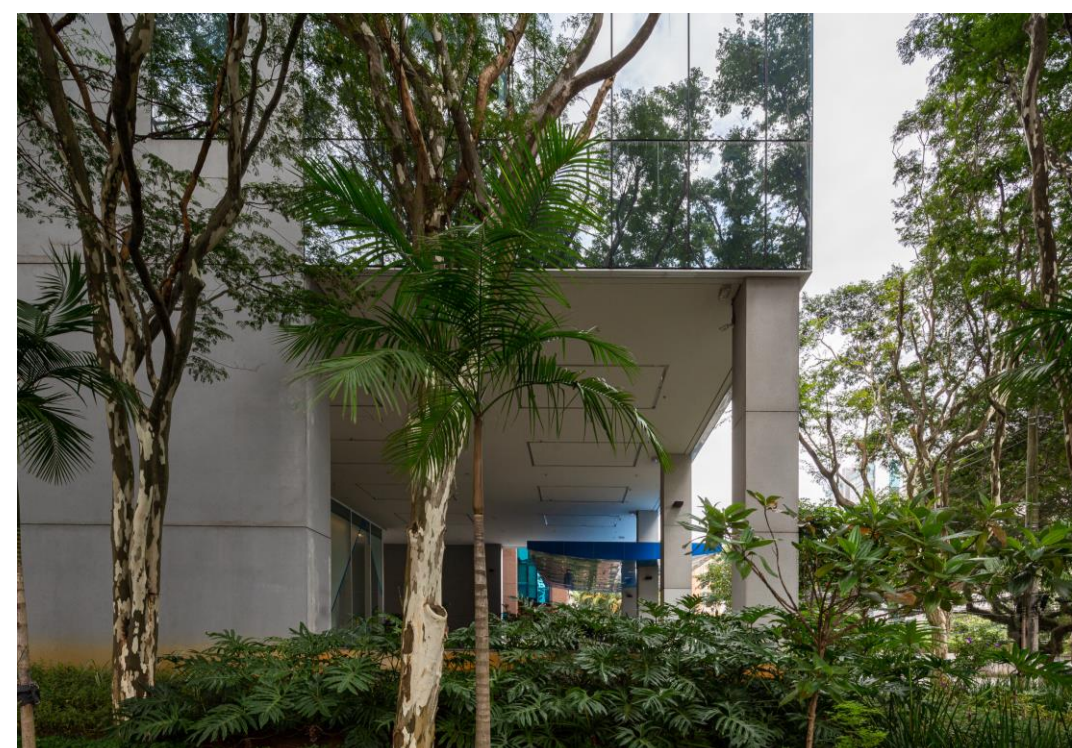
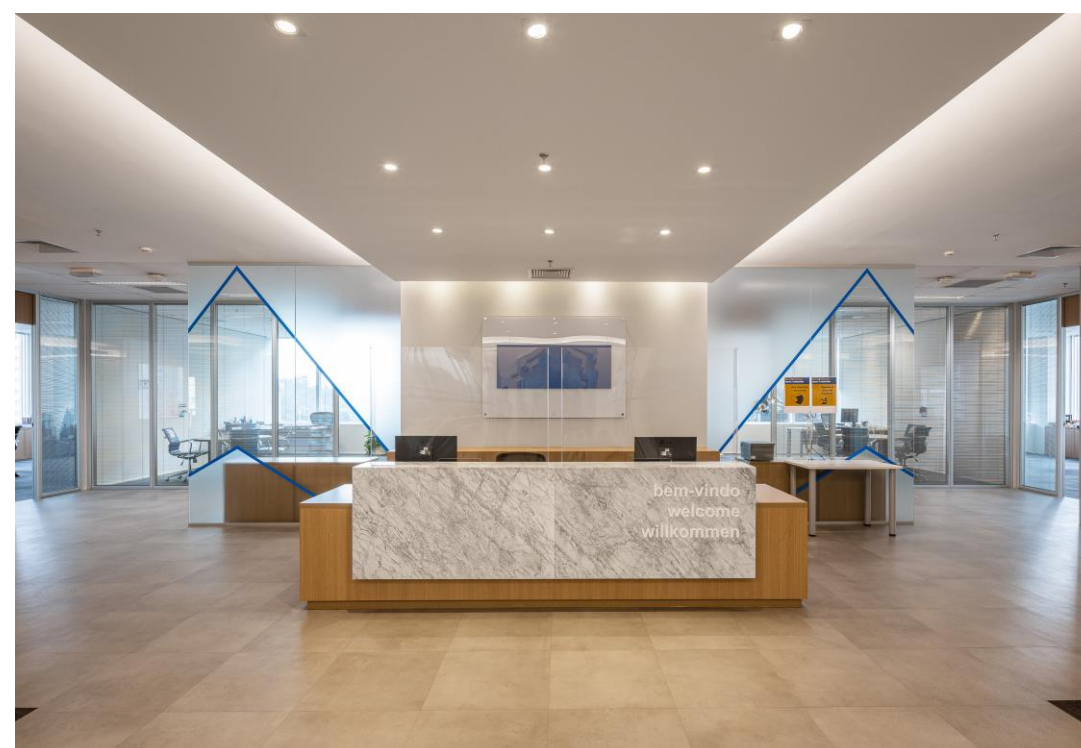
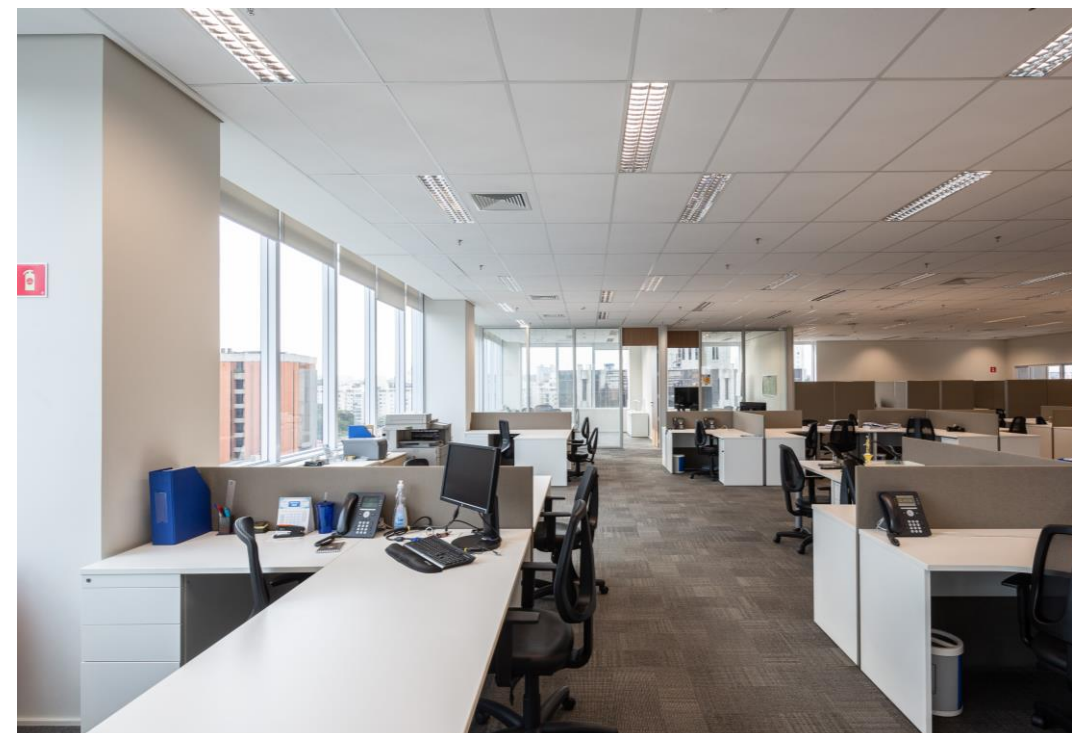
Ed. Flamengo





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

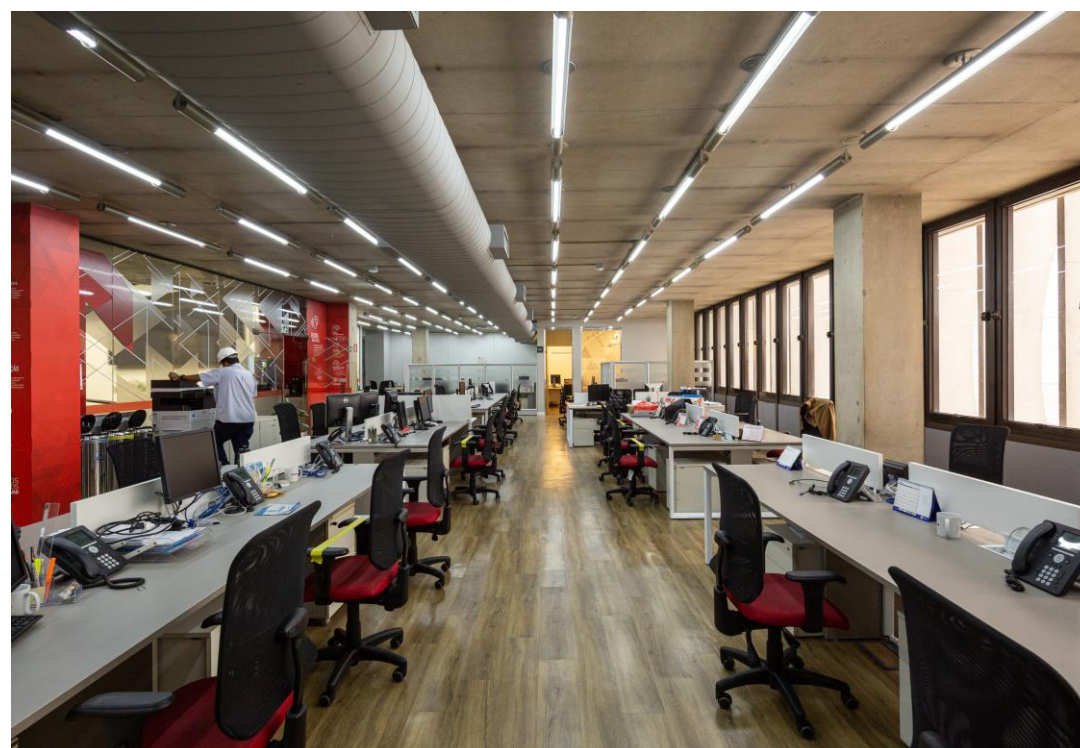
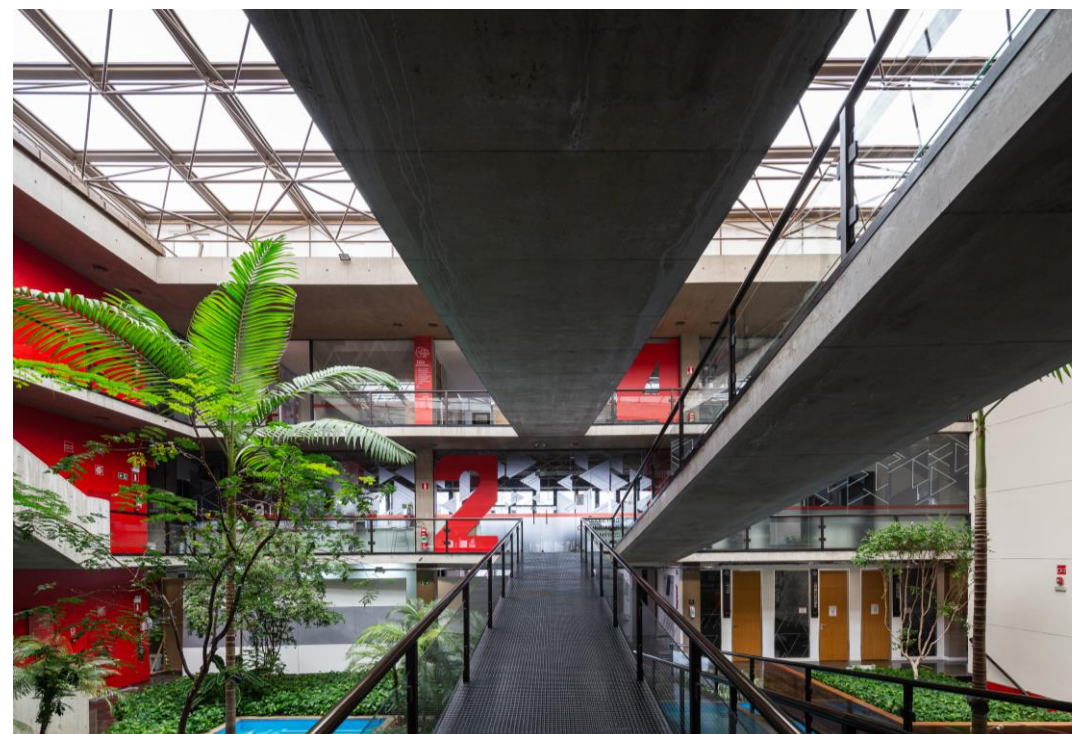




Ed. Souza Aranha I



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.





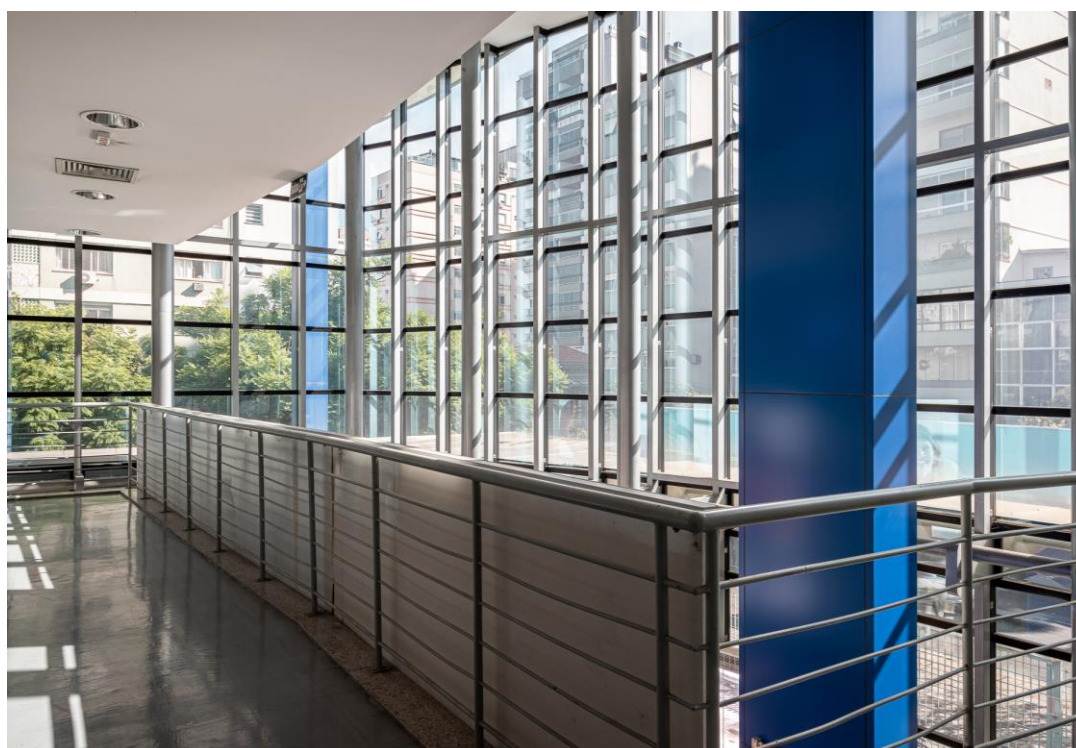
Ed. Souza Aranha I





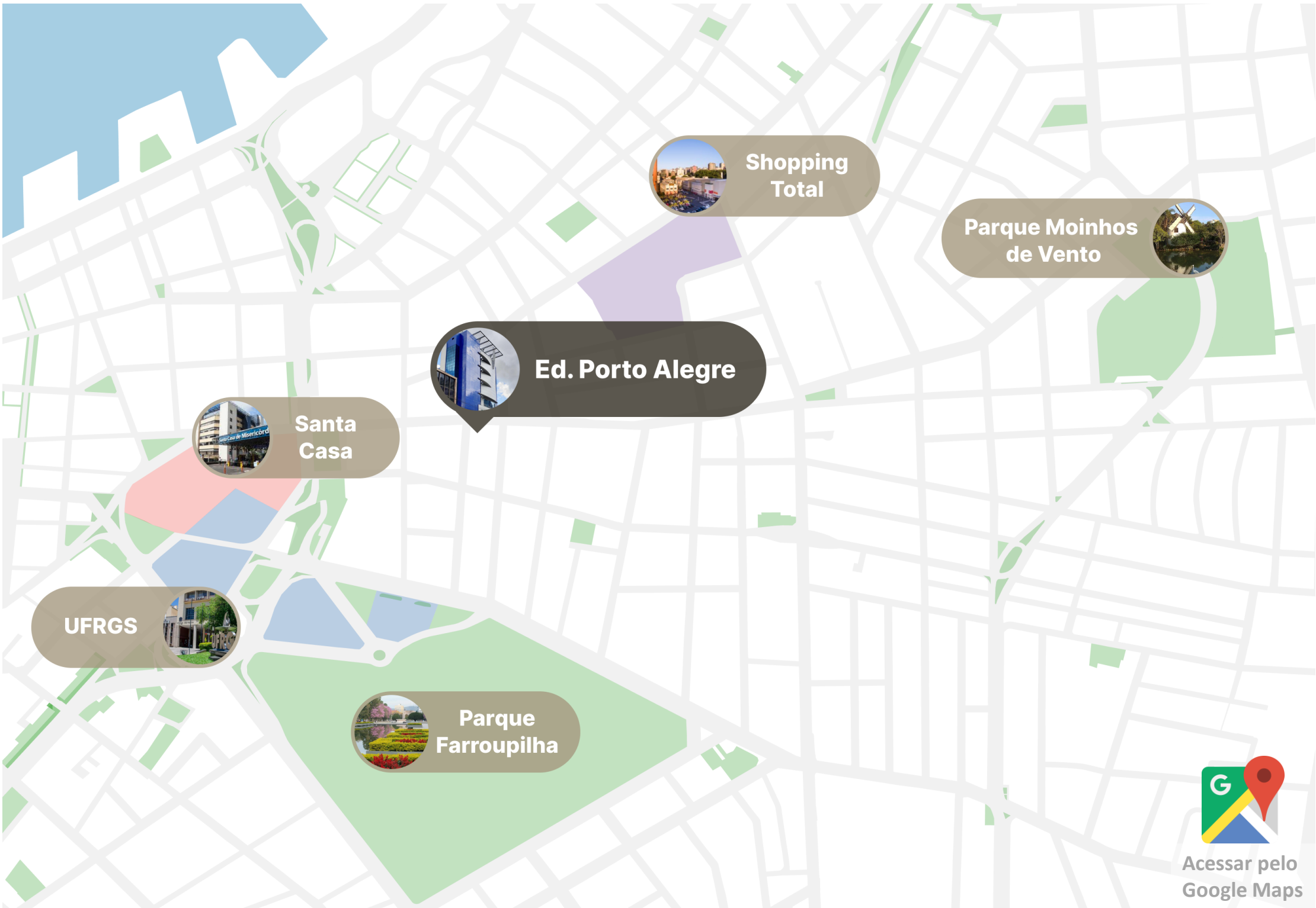
Ed. Porto Alegre

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

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](#))

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](#))





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