

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Junho - 2021





Informações Gerais

Dividend
Yield

1,03%

Retorno
Total

11,13%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 110,00

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 1,13

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 3,60

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 3,60

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 90,2

Imóveis
(milhões)

R\$ 167,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 98,29

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

4,7



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:
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,

Conforme antecipamos no relatório gerencial anterior, as cotas referentes à 2ª chamada de capital foram liberadas para negociação no dia 16 de julho e os recibos de subscrição CORM13 foram convertidos na mesma quantidade de cotas CORM11. Deste modo, os próximos rendimentos a serem pagos aos cotistas estarão unificados sob este único código.

No fim de junho, certamente o principal tema da indústria de fundos imobiliários foi a proposta de reforma tributária enviada ao Congresso, que dentre outras mudanças previa o fim da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos dos FII para pessoas físicas e alteração da alíquota do imposto sobre o ganho de capital de 20% para 15%.

Junho - 2021



A ameaça de tributar os rendimentos dos FII (ou melhor, de perder a atual isenção para pessoas-físicas) não é um tema novo. De tempos em tempos, retoma ao centro das discussões.

Nesta proposta recente, como era de se esperar, houve um aumento de volatilidade nas negociações *intraday* das cotas dos FII em geral e uma recepção bastante negativa pelos investidores, gestores e demais participantes dessa indústria, mas o IFIX (índice que mede o desempenho dos FII listados na B3) não chegou a cair tanto. A variação foi de -2,02% no dia 25 de junho e de -0,71% no dia 28 de junho, recuperou 1,49% no dia 29 de junho e estabilizou nos dias seguintes.

Havia incoerências em tributar FII mantendo isenção de CRI e ao recém-lançado FIAGRO. Além disso, toda a indústria se organizou para defender os benefícios da isenção para um setor tão importante quanto o imobiliário, um dos maiores geradores de empregos.

Comentários da Gestão

No dia 12 de julho o relator da reforma na câmara dos deputados, Celso Sabino, anunciou que iria excluir do texto a proposta de tributação dos rendimentos dos fundos imobiliários. Entretanto, antes mesmo do anúncio o IFIX já havia se recuperado em relação ao fechamento do dia 25 de junho.

“Nada é tão permanente como um programa temporário de governo” (Milton Friedman). Uma vez criado o subsídio sem data-limite para acabar, a tarefa do governo para eliminar a isenção sobre os rendimentos será muito complexa. De todo modo, avaliamos sempre o valor justo dos nossos investimentos de forma “neutra” em relação à tributação que recai sobre os diferentes tipos de cotistas.



Neste mês assumimos a gestão do Flamengo FII, detentor das unidades autônomas do Flamengo Park Towers – Torre A, com 7.690 m² de área bruta locável na cidade do Rio de Janeiro.

O imóvel possui uma localização privilegiada na cidade, oferecendo aos locatários fácil acesso ao Centro, ao Aeroporto Santos Dumont e à Zona Sul, mas com preços mais competitivos do que nesta região. Das janelas do edifício é possível avistar o Aterro do Flamengo, o Pão de Açúcar e o Cristo Redentor, todos cartões-postais da cidade que possuem valor para empresas locais e estrangeiras.

A Estação Catete do metrô (linhas 1 e 2) está a 450 metros da portaria do edifício, ou seis minutos caminhando. Ao lado está o Museu da República, instalado no Palácio do Catete, com seu agradável jardim, ambos tombados pelo patrimônio histórico.

Comentários da Gestão

O Ed. Flamengo possui 13 andares de aproximadamente 590 m², sendo que atualmente 11 estão locados e 2 estão vagos, mas cobertos por uma “renda mínima garantida” pelo período de dois anos após a aquisição das cotas do Flamengo FII. Temos recebido visitas de empresas interessadas nas unidades vagas e estamos confiantes que serão locadas em breve.

Os quatro imóveis que compõem o portfólio do CORE Metropolis FII estão situados em três dentre as principais cidades nacionais: São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. Seguimos analisando ativos visando o crescimento do portfólio do fundo nos principais centros urbanos nacionais.



A evolução da vacinação permite um planejamento mais concreto por parte das empresas em relação à retomada das atividades presenciais nos escritórios. Notícias sobre esta dinâmica são cada vez mais frequentes no Brasil e no exterior. Depois do “home office”, ultimamente o “trabalho híbrido” está mais em voga. Todavia, a relação custo/benefício deste modelo ainda deverá ser posto à prova.

Links:

[Brazil Journal: Amazon e Shopee preparam mudança para o Largo da Batata](#)

[Valor: Vacina e PIB impulsionam demanda por escritórios](#)

[Bloomberg: Google Wants People in Office, Despite Productivity Gains at Home](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jun-21	Início
Valor de Mercado	11,1%	13,9%
Valor Patrimonial	0,8%	1,9%
CDI	0,3%	1,0%
IFIX	-2,2%	-4,6%
IBOVESPA	0,5%	15,2%
IMA-B	0,4%	1,7%

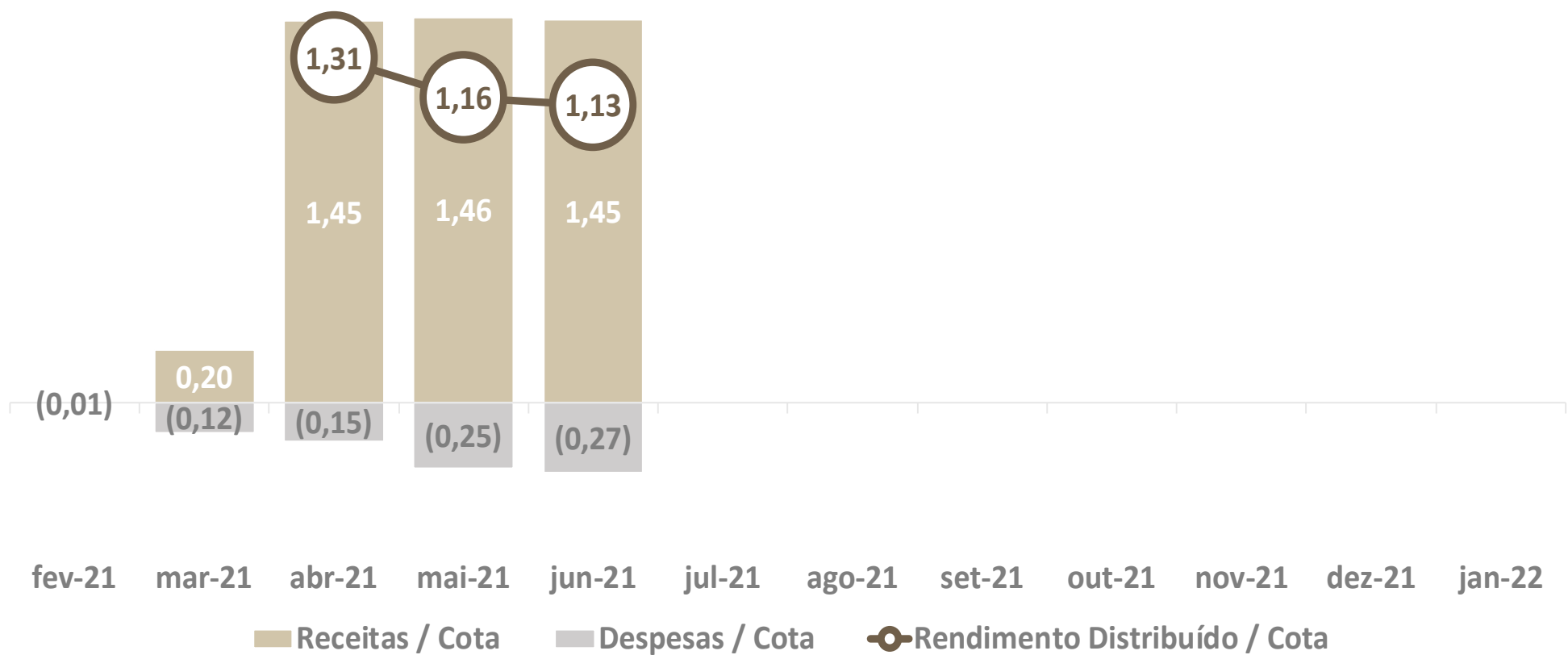
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jun-2021	1ºS 2021
Total de Receitas	762.591	2.394.109
Locação	734.840	2.204.520
Financeiras	27.751	189.589
Total de Despesas	(141.246)	(413.647)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(138.378)	(405.260)
Financeiras	(2.868)	(8.387)
Resultado Disponível	621.345	1.980.462
Reserva	28.957	93.209
Rendimento Distribuído	592.388	1.887.253





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,6	111,6%
Fundos Imobiliários	37,2	41,3%
Renda Fixa	4,4	4,9%
Passivo	(55,5)	-61,6%
Valores a receber	3,5	3,8%
Patrimônio Líquido	90,2	100,0%

Data-Base: 30/06/2021

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\$)	11,66	42,96	30,06

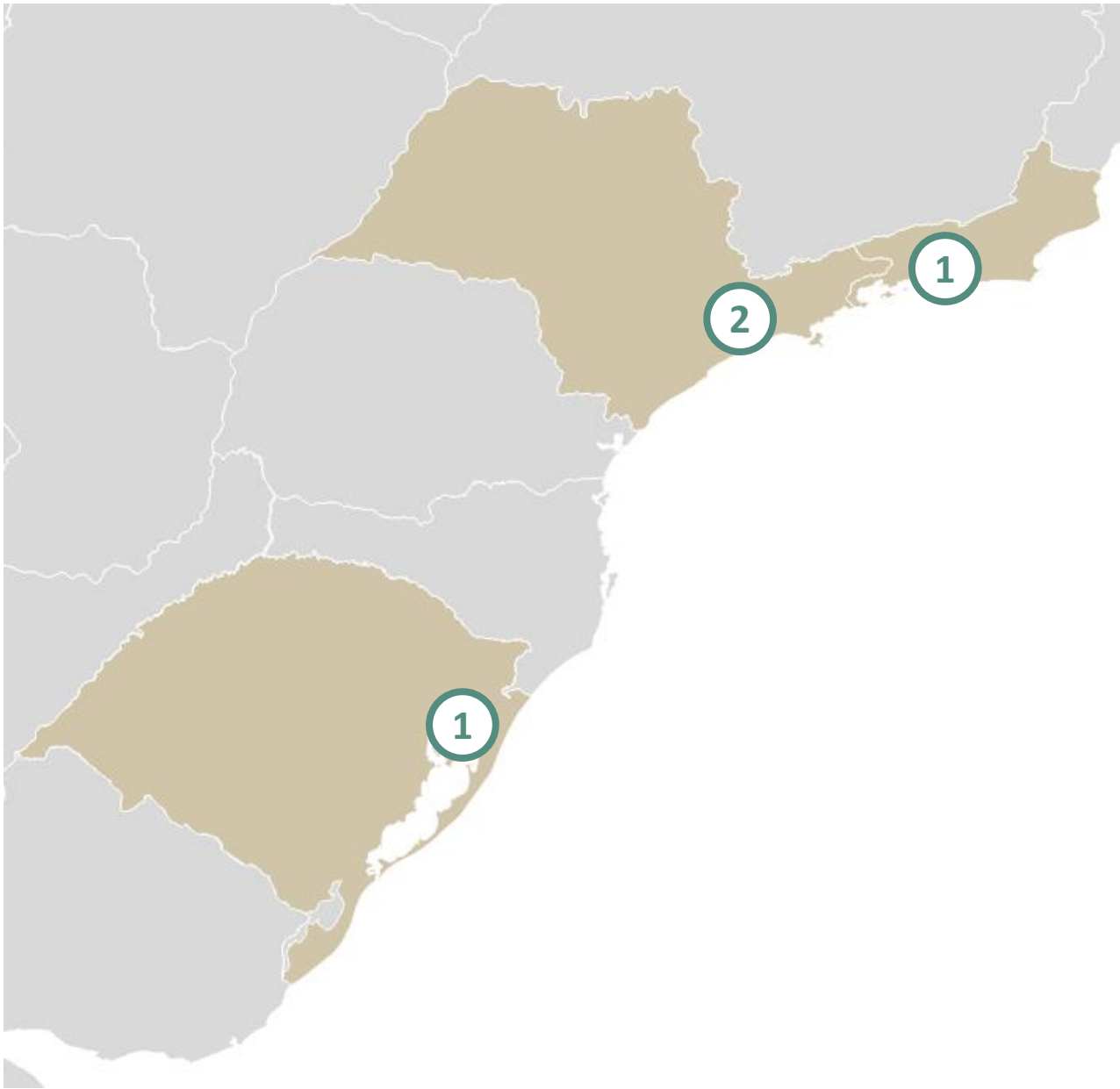
Data-Base: 30/06/2021





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

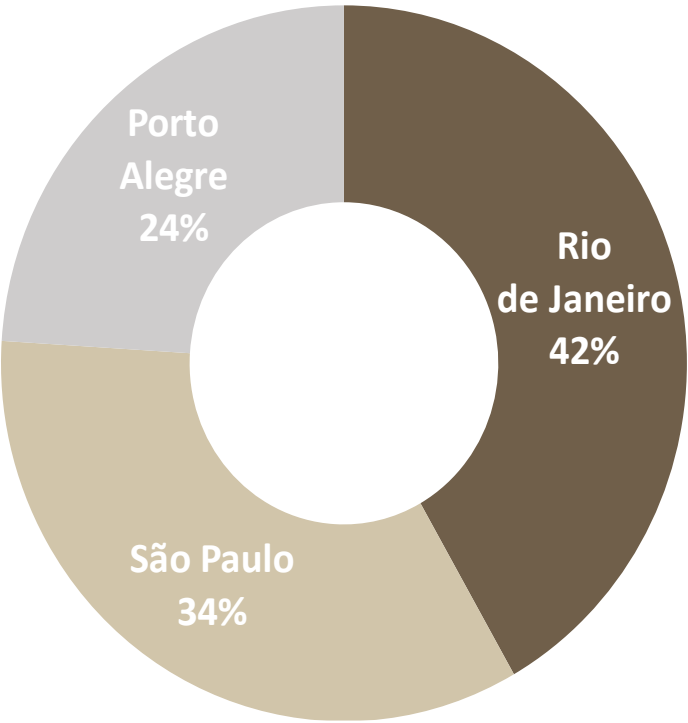


Indicadores Médios dos Imóveis

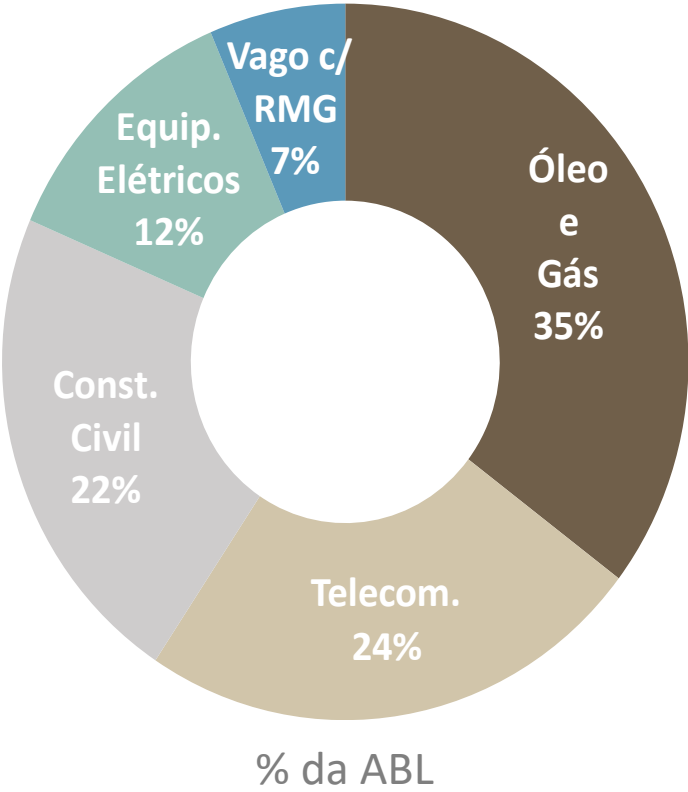
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,7	9,1	0%
RS	Ed. Porto Alegre	28,9	4,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,0	3,1	15%
Total		167,6	4,7	6%

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



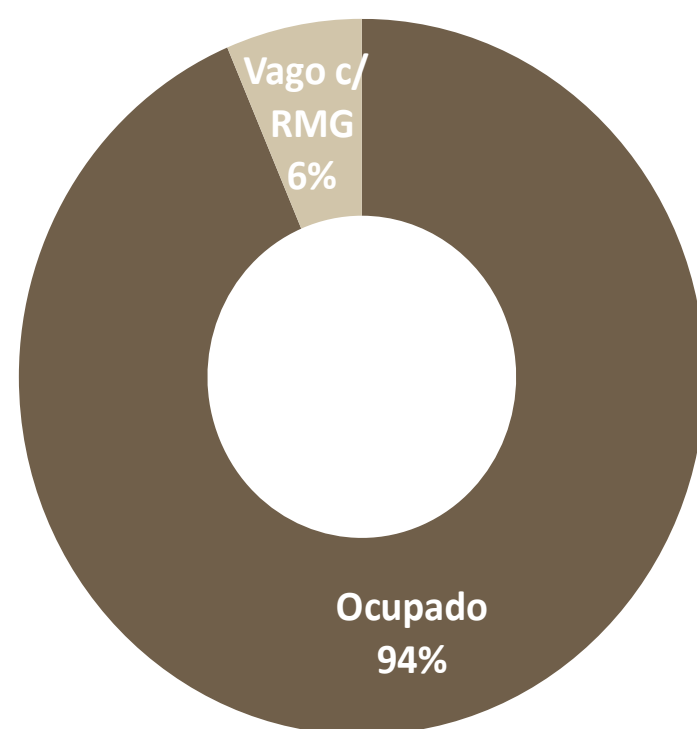
% da ABL





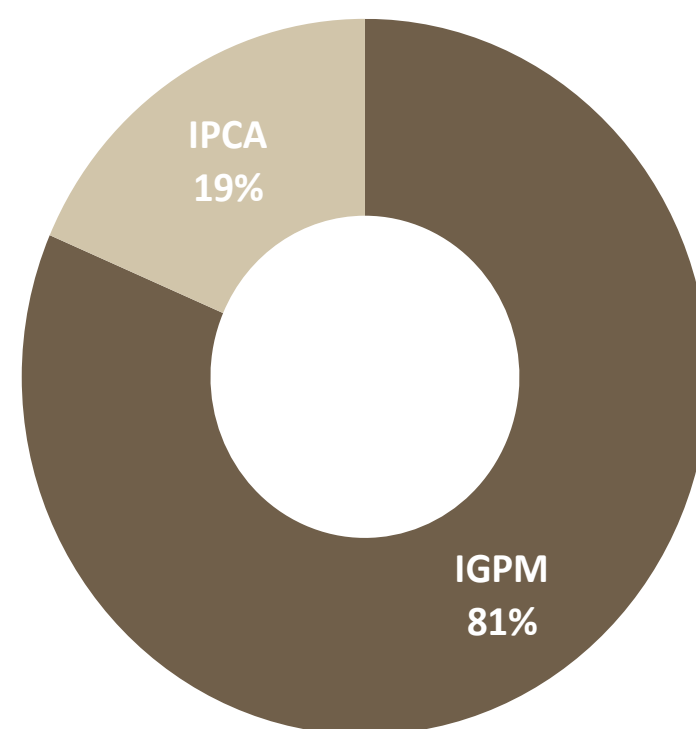
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



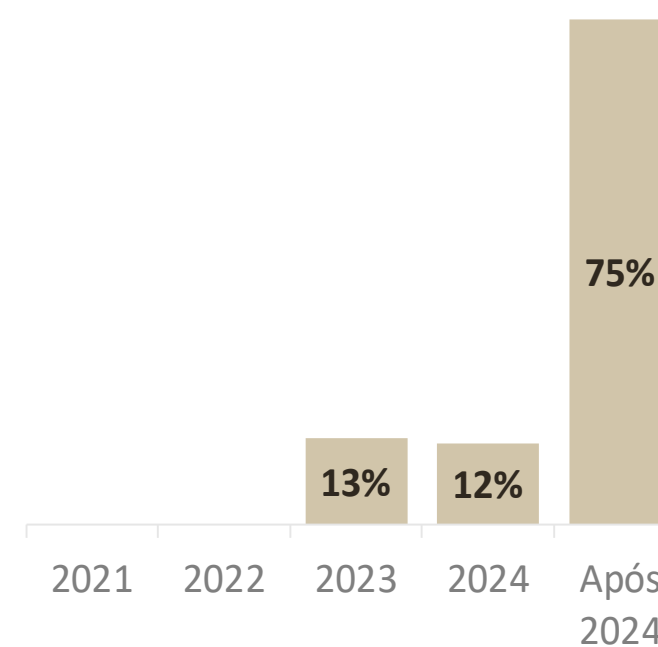
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



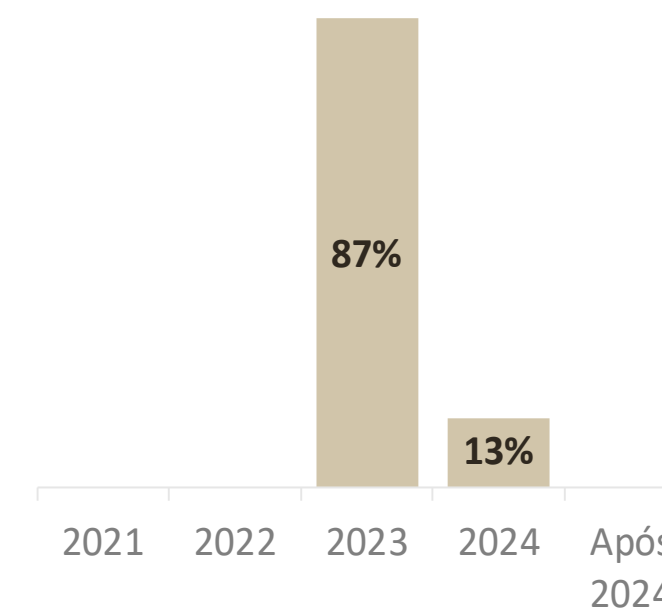
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





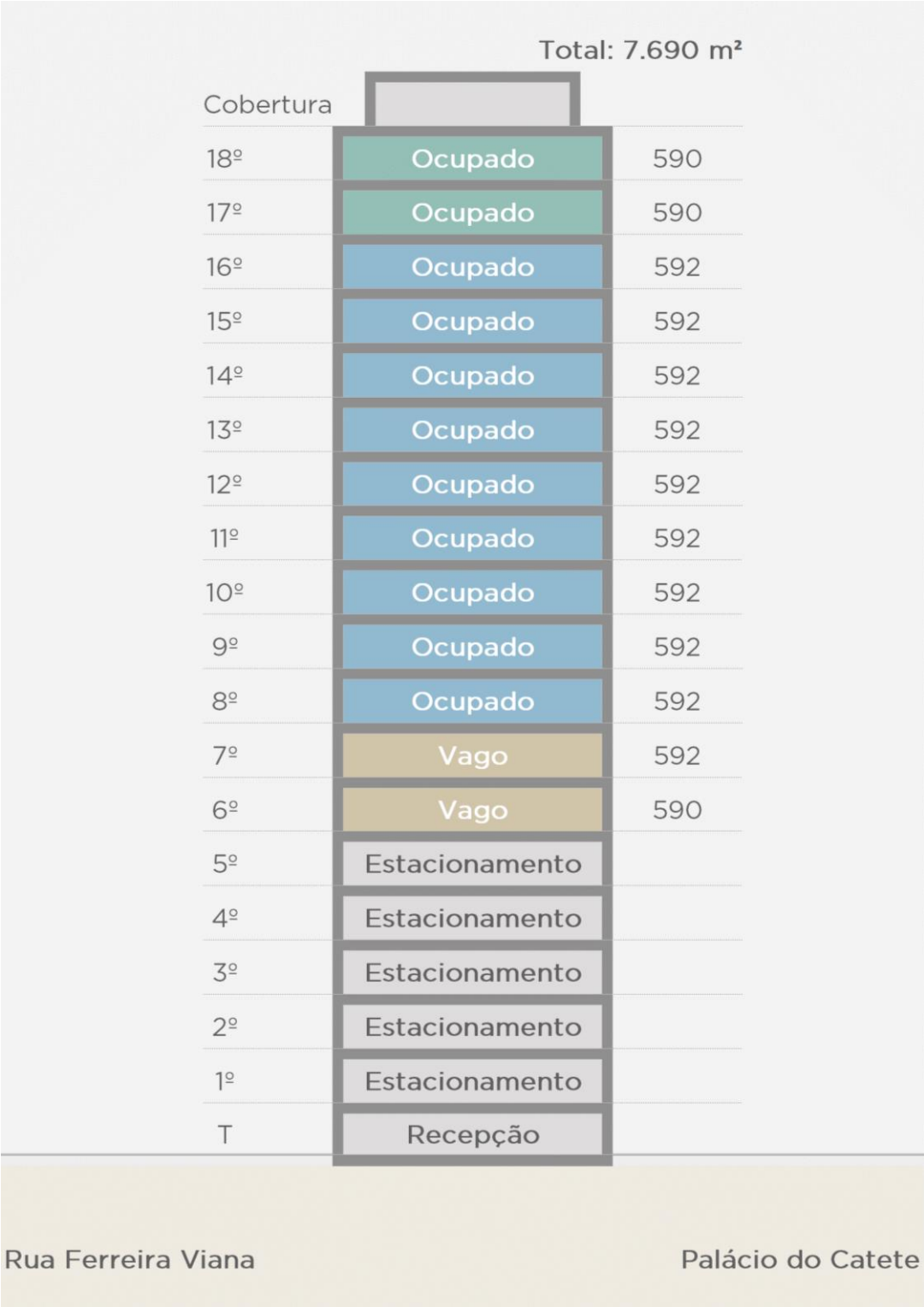
Ed. Flamengo

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

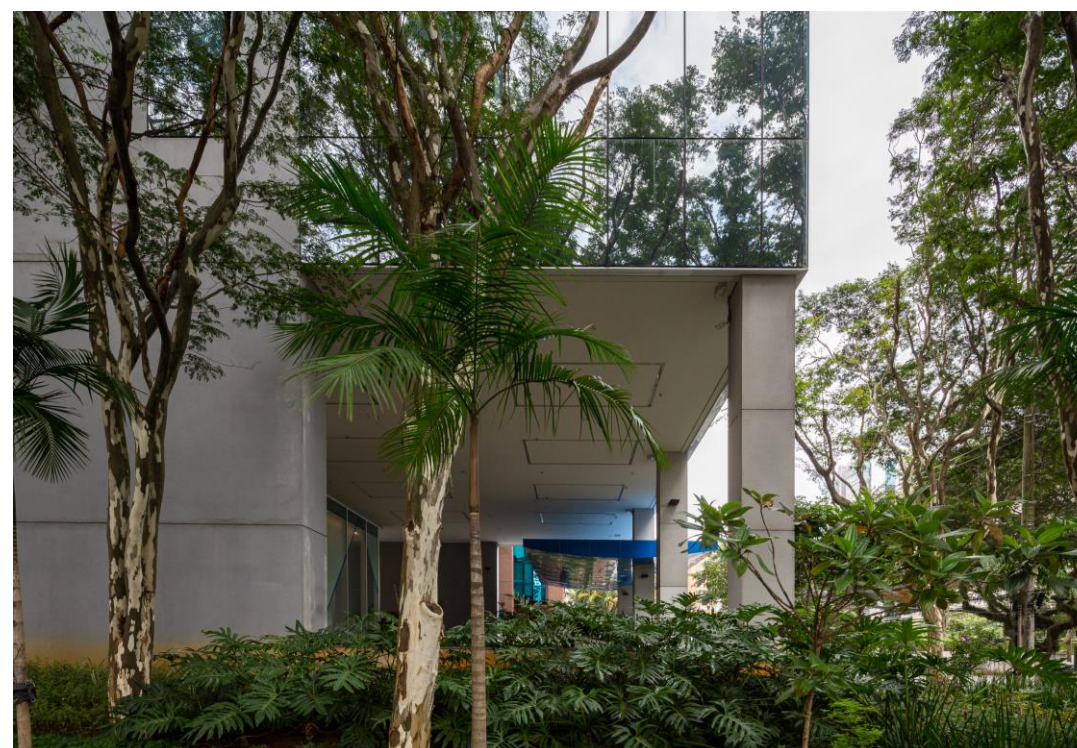
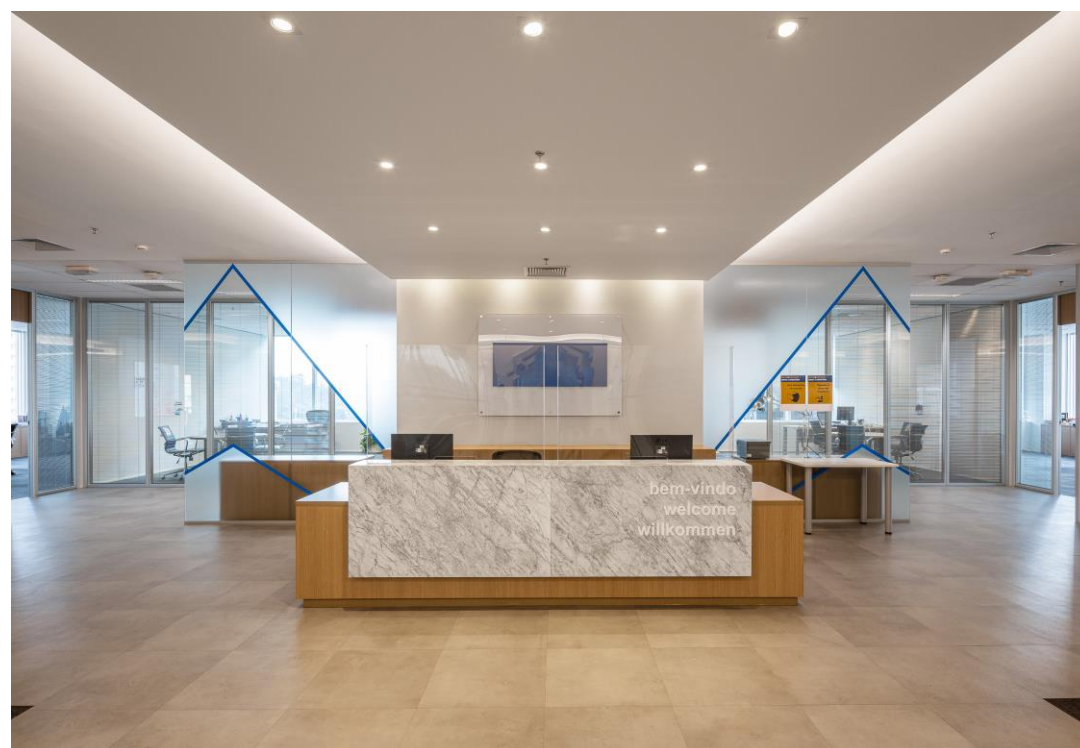
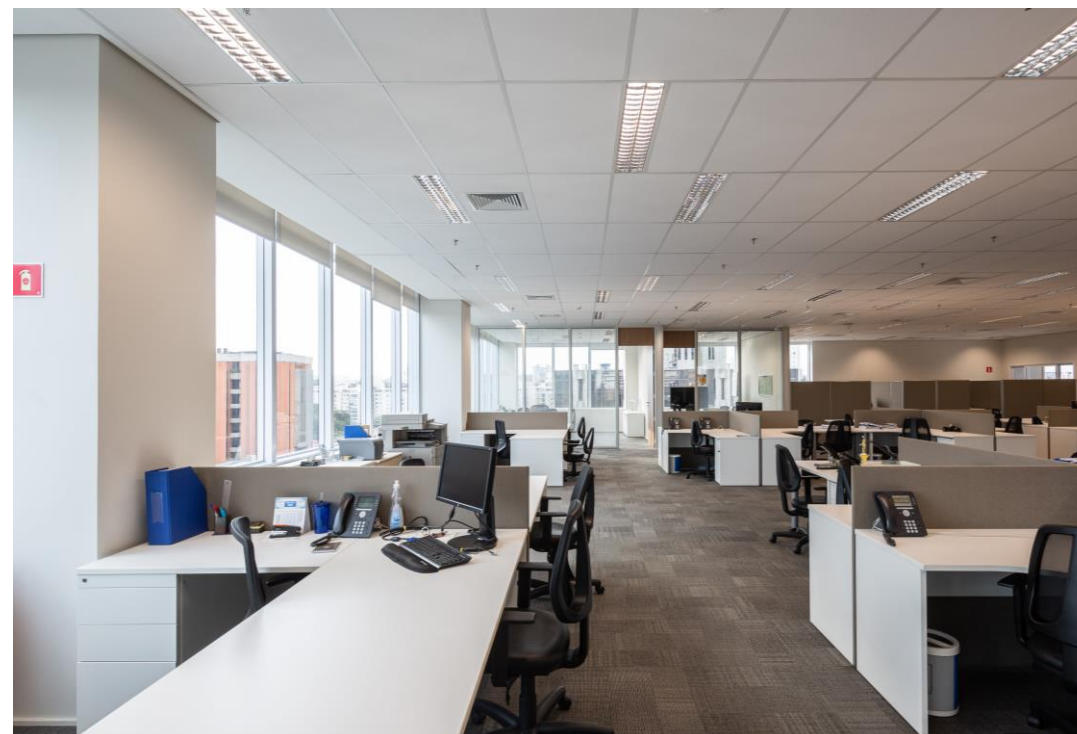




Ed. Souza Aranha II



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			

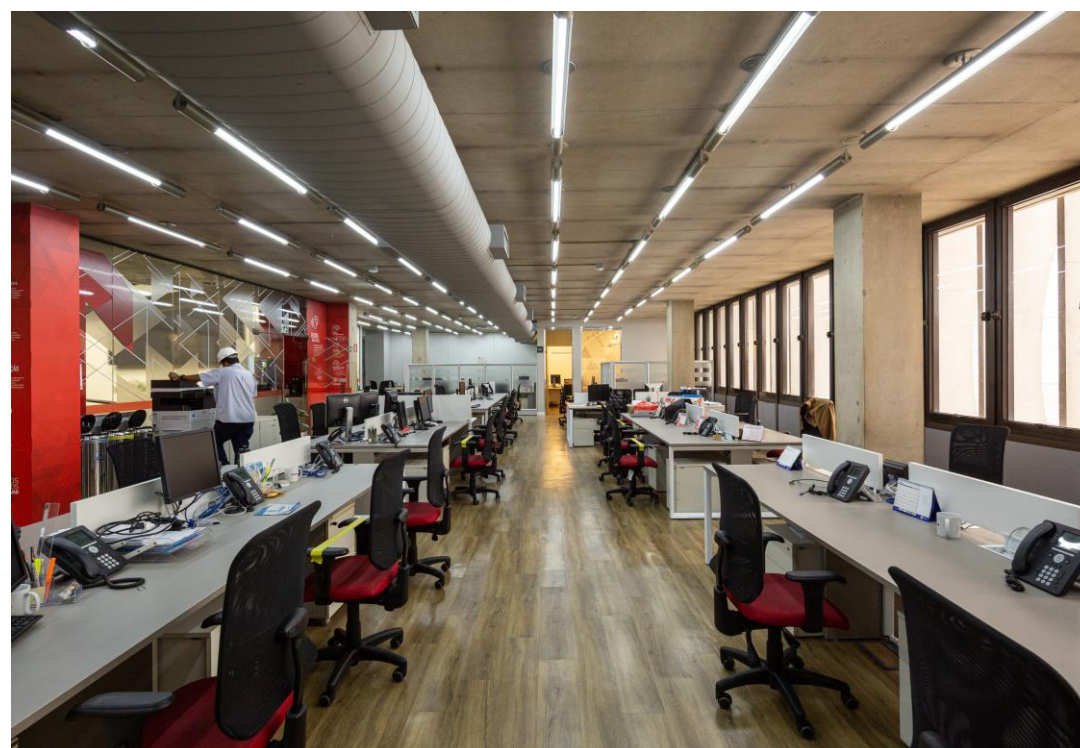
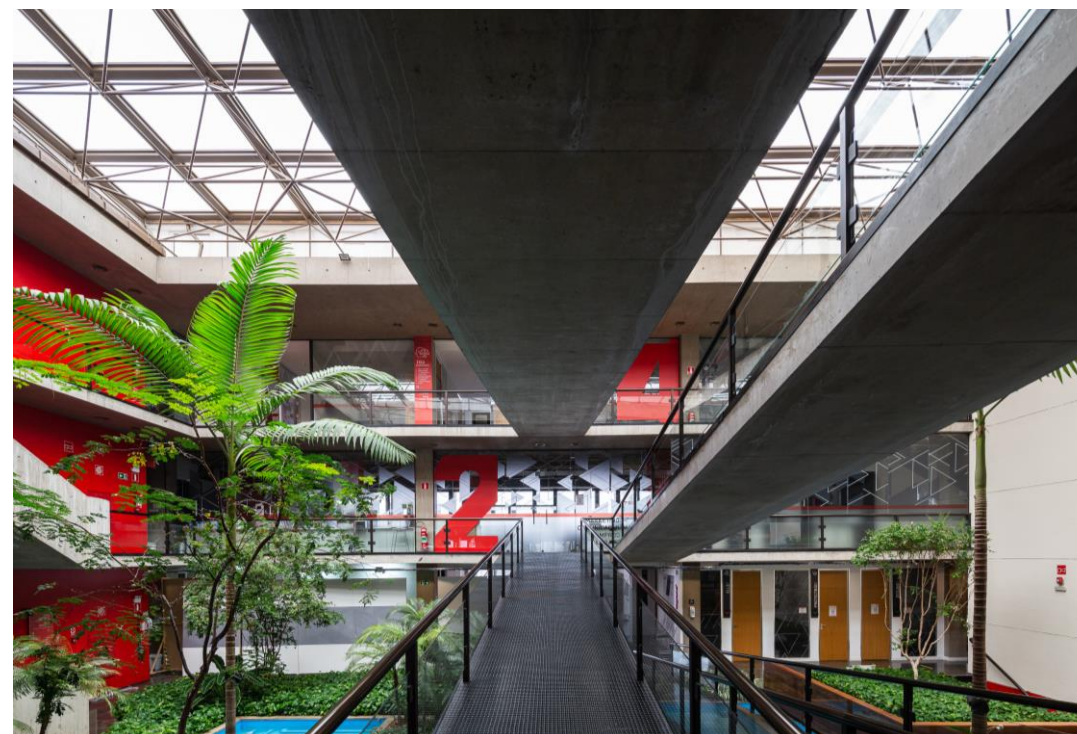




Ed. Souza Aranha I



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.





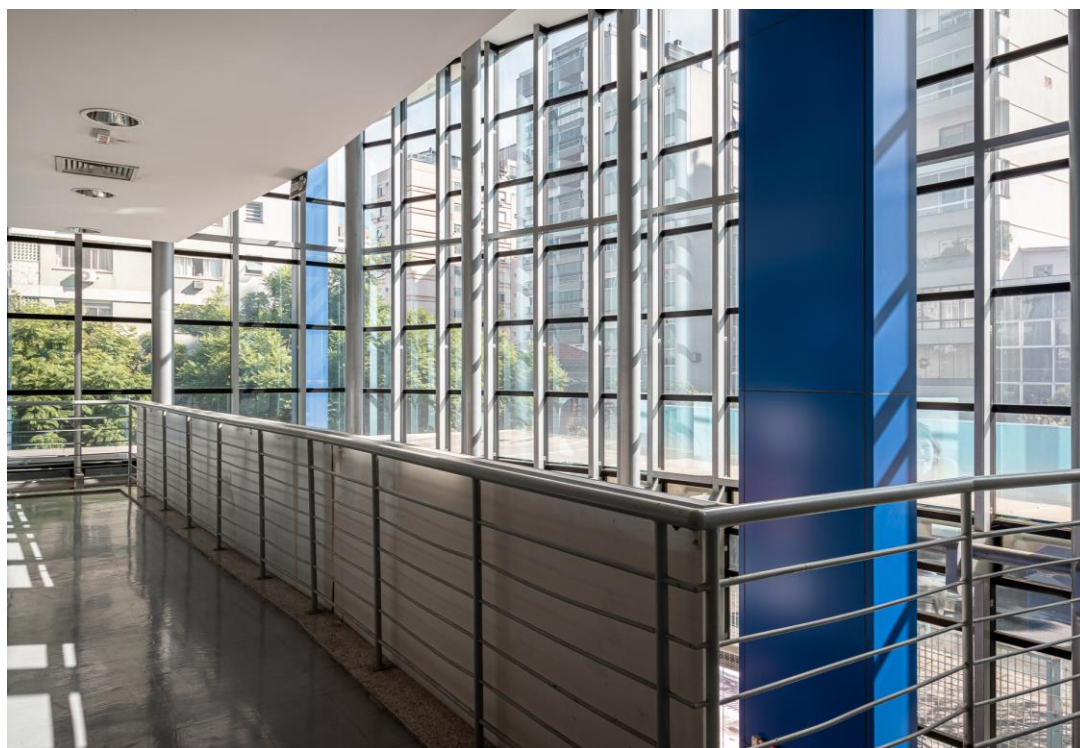
Ed. Souza Aranha I





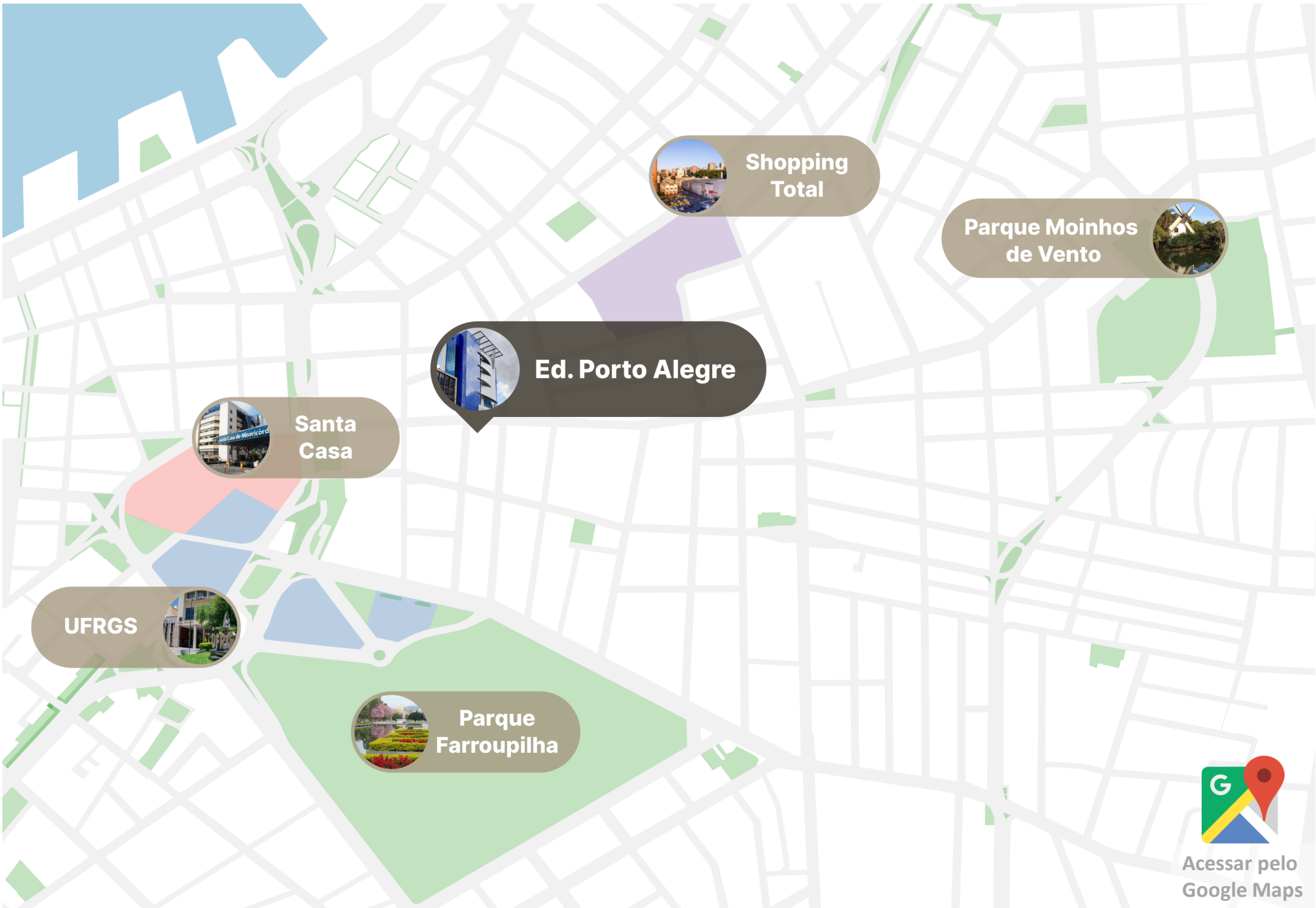
Ed. Porto Alegre

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

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



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