

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Julho - 2021





Informações Gerais

Retornos e Liquidez

Rendimentos

Portfolio

Imóveis

Últimas Informações

Dividend Yield
0,95%

Retorno Total
2,90%

Cota a Valor de Mercado
R\$ 112,12

Rend. Distrib. no Mês / cota
R\$ 1,07

Rend. últ. 12 meses / cota
R\$ 4,67

Rend. Acum. início / cota
R\$ 4,67

Patrimônio Líq. (milhões)
R\$ 89,3

Imóveis (milhões)
R\$ 167,6

Cota a Valor Patrimonial
R\$ 97,30

ABL do Fundo
18.421 m²

Vacância Física
6,4%

WALE (anos)
4,7



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,

Este segundo semestre se iniciou com uma perspectiva de reabertura da economia e redução das medidas de isolamento. A volta às aulas, a vacinação avançada na população adulta e uma maior circulação de pessoas já começou a ser observada e devem impulsionar a recuperação.

O tema do *home-office* ainda está em pauta, mas cada vez mais substituído pelo chamado “trabalho híbrido”, que consiste em dividir o tempo entre casa e escritório. Este termo engloba uma miríade de casos, variando de acordo com o percentual de tempo em cada local, se trabalhar em casa é uma opção ou uma obrigação dos funcionários e como os sindicatos e a legislação trabalhista irão encarar este assunto quando a situação emergencial ocasionada pandemia acabar.

Julho - 2021



O “fim dos escritórios”, geralmente anunciado de forma sensacionalista há um ano, já não tem muita tração com os investidores e empresas locatárias de espaços corporativos. Enquanto o *home-office* ou o trabalho híbrido pode ser uma realidade para uma parte das empresas, muitos setores que cresceram durante a pandemia já começam a demandar mais espaço e há uma discussão frequente no planejamento de empresas no sentido de aumentar a razão de “espaço locado por funcionário” nos escritórios, com mais áreas dedicadas para estimular a criatividade e a interação entre as pessoas.

Temos mantido contato próximo com os locatários do nosso portfólio e a percepção comum é de uma certa fadiga com o trabalho remoto. Estamos atuando para garantir que o retorno seja bem sucedido, efetuando reparos e manutenções necessárias e implementando algumas melhorias no atendimento aos inquilinos.

Comentários da Gestão

O mal-estar recente nos mercados globais, gerado por notícias da China, do FED (Banco Central dos Estados Unidos) e pela variante Delta do Covid-19, somado às preocupações fiscais e atritos políticos domésticos, estressou as curvas de juros futuros, os mercados de ações e também de fundos imobiliários. Em nossa visão, o investidor de fundos imobiliários deve estar atento aos juros, mas também deve se lembrar que os retornos destes investimentos dependem de outras variáveis, como vacância e receitas de aluguel.

Em São Paulo, os aluguéis de imóveis corporativos estavam começando a se recuperar a partir de 2018 de uma crise conjugada por excesso de oferta e piora econômica, e eis que surge uma pandemia.

Julho - 2021



Os aumentos previstos por quase todos os *players* do setor para os aluguéis em 2020 e 2021 foram postergados, quem sabe para 2022 e 2023, a depender da recuperação da economia.

Alguns fatores que nos dão conforto em investir neste segmento é a oferta mais restrita de empreendimentos nos próximos anos e o nível historicamente baixo dos aluguéis em termos reais (ajustados pela inflação). Os preços pedidos de aluguéis corrigidos por IPCA são praticamente os mesmos de 15 anos atrás.

Em nossa avaliação, imóveis em preços próximos ao custo de reposição, com aluguéis a preços médios de mercado e com taxas de capitalização entre 8% e 10% possuem um prêmio de risco bastante razoável sobre os títulos públicos mais longos atrelados à inflação, por exemplo a NTN-B com vencimento em 2035, que pagava IPCA + 4,65% em 25/08/2021.

Comentários da Gestão

O sucesso do investimento em imóveis está diretamente relacionado ao momento da aquisição. Muitos investimentos realizados no último pico do mercado, por volta de 2013, não tiveram retornos razoáveis e possivelmente ainda estejam abaixo do custo de aquisição em termos reais e às vezes até mesmo nominais. No entanto, quem teve calma para comprar em 2015 ou 2016, com CDI a 14,25%, tensão cambial e crise política, geralmente obteve retornos muito atrativos.

Nosso objetivo como gestores é encontrar os momentos mais propícios para investir, que nem sempre são aqueles que a maioria está muito otimista.



Links:

[Terra: Metade de quem está em home office espera voltar em 6 meses](#)

[Axios: Stat of the day: 38% of remote workers work from bed](#)

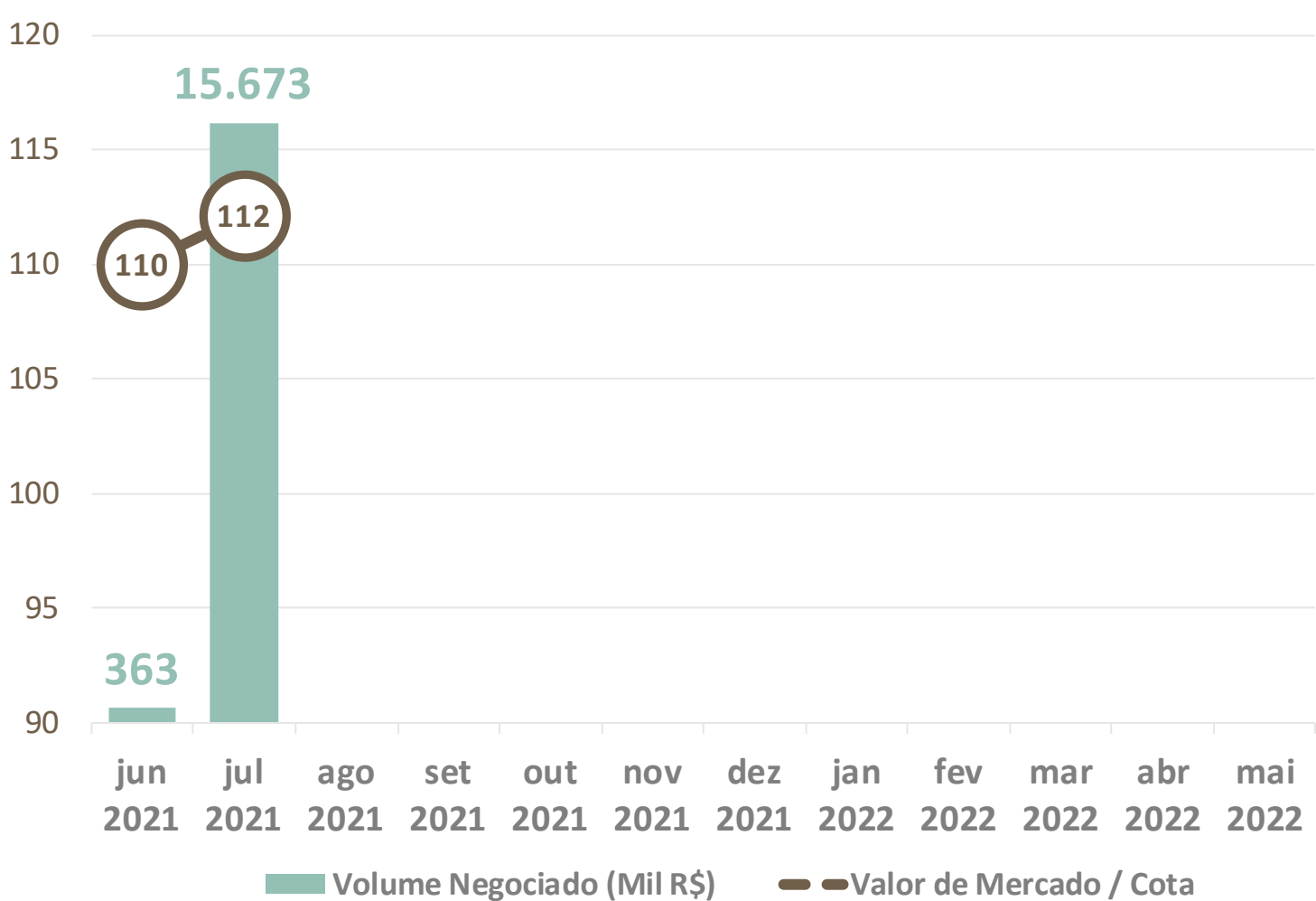
[Infomoney: Com região da Faria Lima na liderança da retomada, momento é positivo para compra de FIIs de lajes corporativas, dizem RBR e Capitânia](#)

[BBC: Google may cut pay of staff who work from home](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jul-21	Início
Valor de Mercado	2,9%	17,2%
Valor Patrimonial	0,1%	2,0%
CDI	0,4%	1,3%
IFIX	2,5%	-2,2%
IBOVESPA	-3,9%	10,7%
IMA-B	-0,4%	1,3%

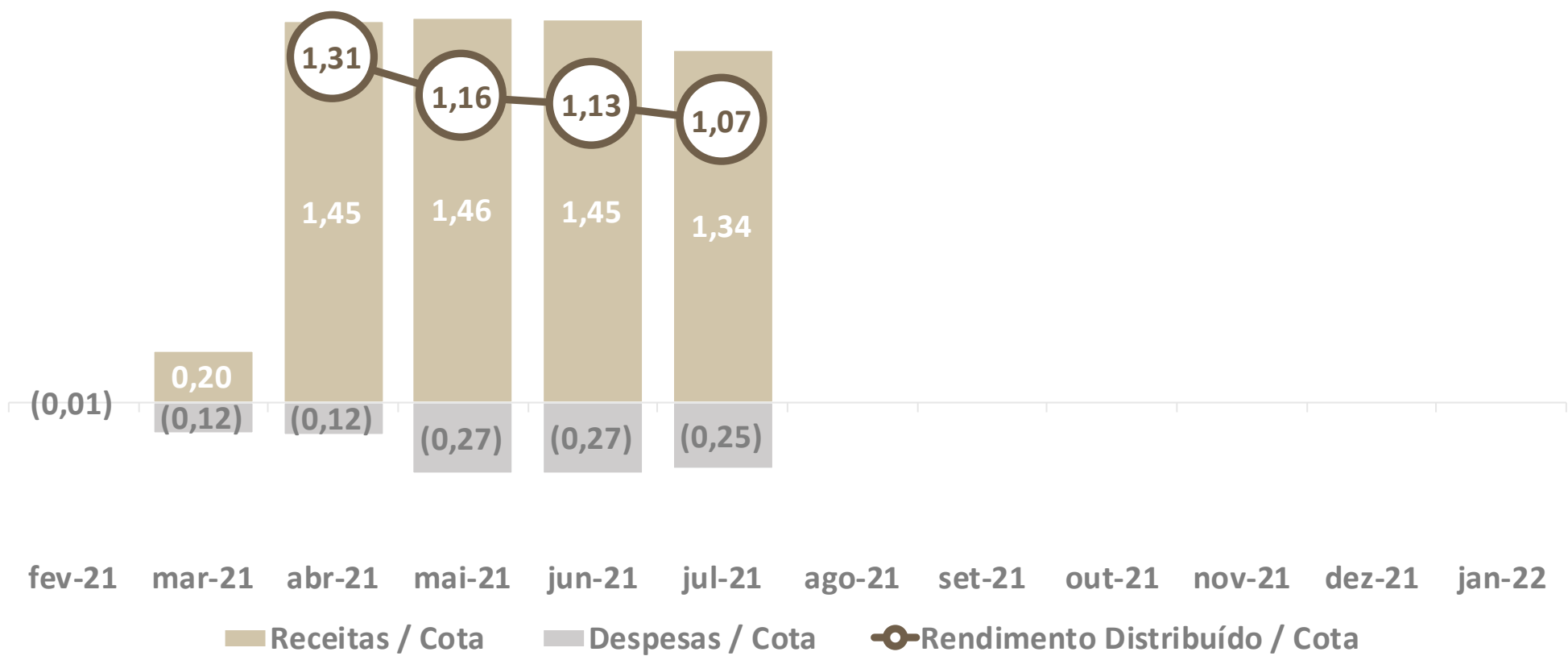
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jul-2021	2ºS 2021
Total de Receitas	1.231.046	1.231.046
Locação	734.840	734.840
FII	481.000	481.000
Financeiras	15.206	15.206
Total de Despesas	(232.007)	(232.007)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(229.139)	(229.139)
Financeiras	(2.868)	(2.868)
Resultado Disponível	999.038	999.038
Reserva	17.523	17.523
Rendimento Distribuído	981.515	981.515





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,6	112,7%
Fundos Imobiliários	36,9	41,4%
Renda Fixa	4,3	4,8%
Passivo	(56,5)	-63,3%
Valores a receber	3,9	4,4%
Patrimônio Líquido	89,3	100,0%

Data-Base: 30/07/2021

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\$)	11,73	43,48	30,23

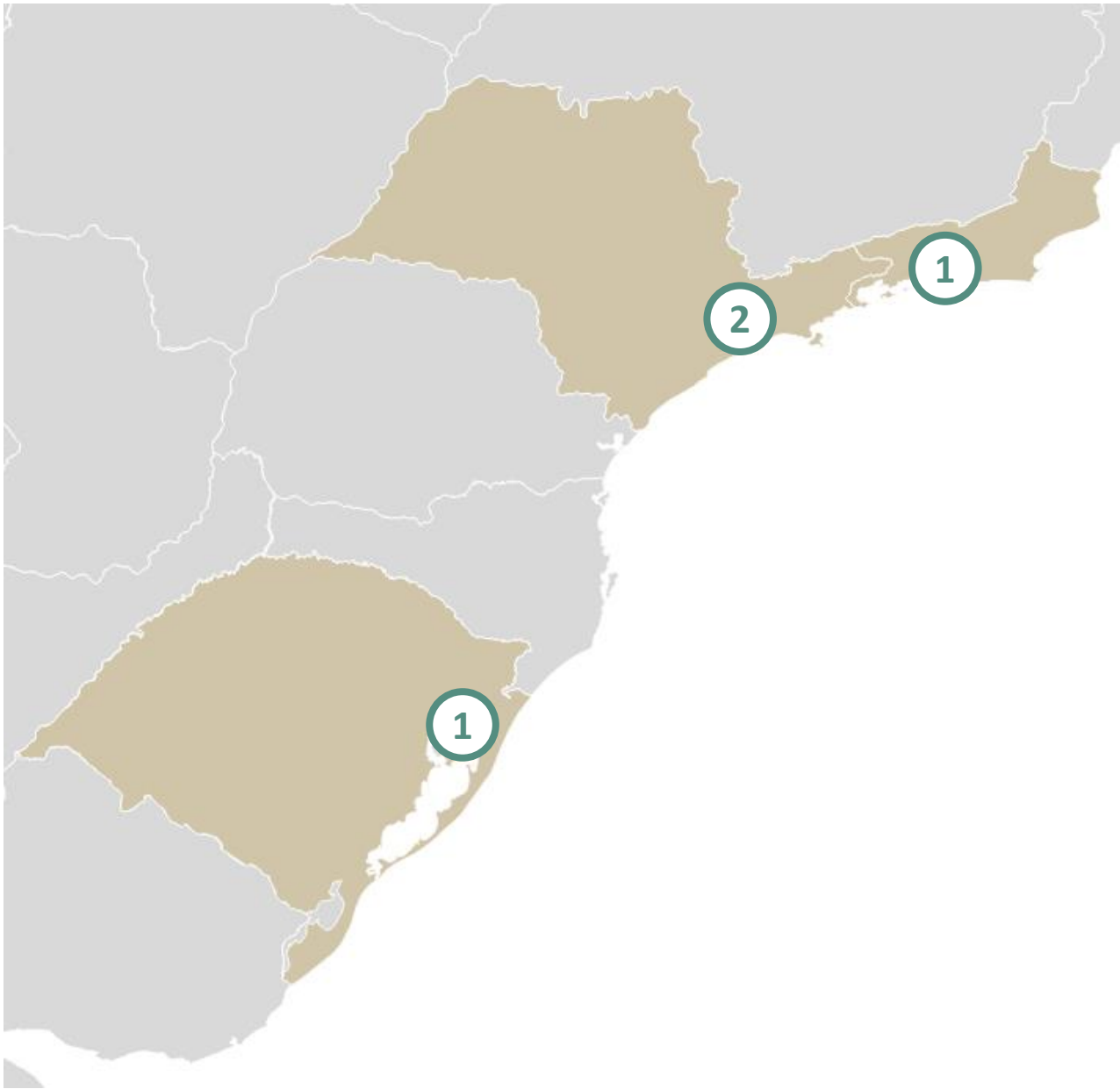
Data-Base: 30/07/2021





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

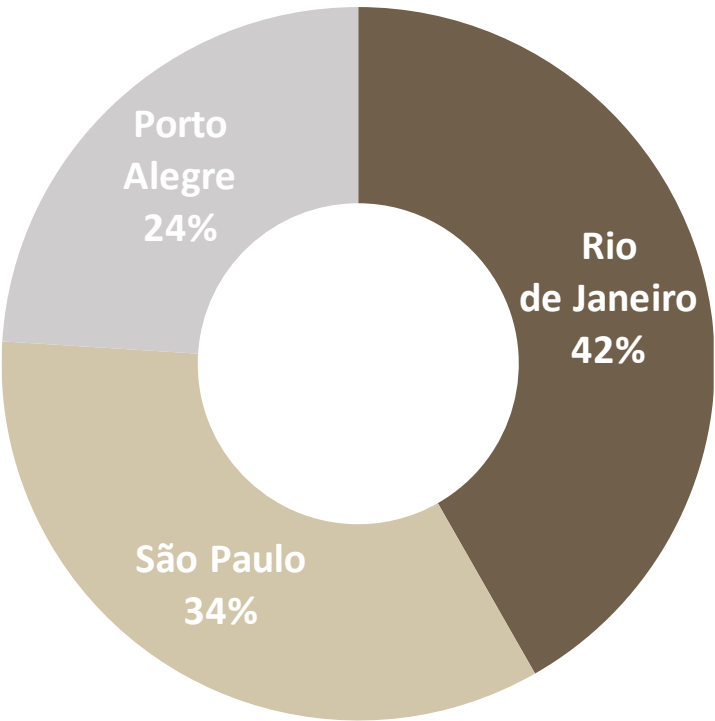


Indicadores Médios dos Imóveis

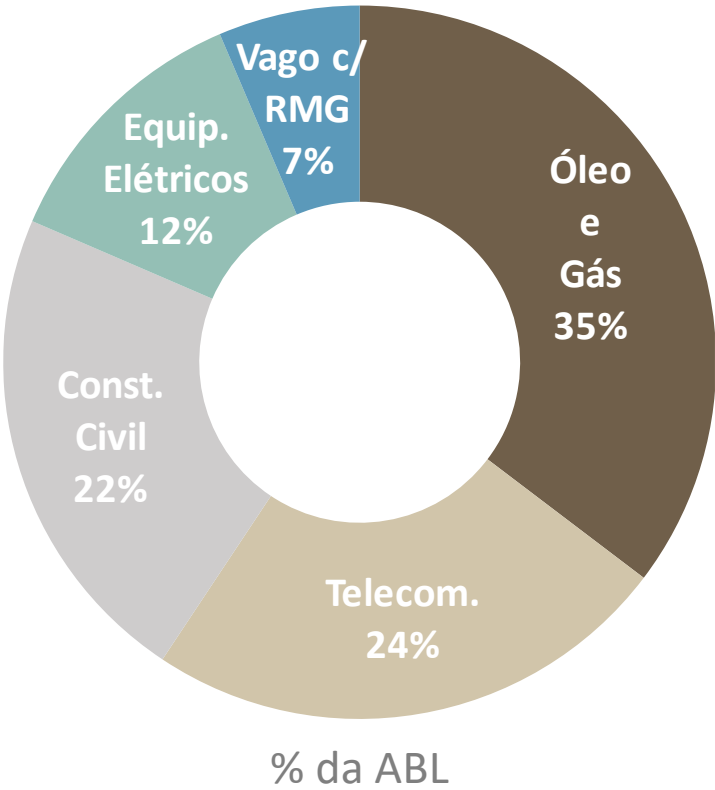
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,7	9,0	0%
RS	Ed. Porto Alegre	28,9	4,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,2	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,0	3,0	15%
Total		167,6	4,7	6%

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



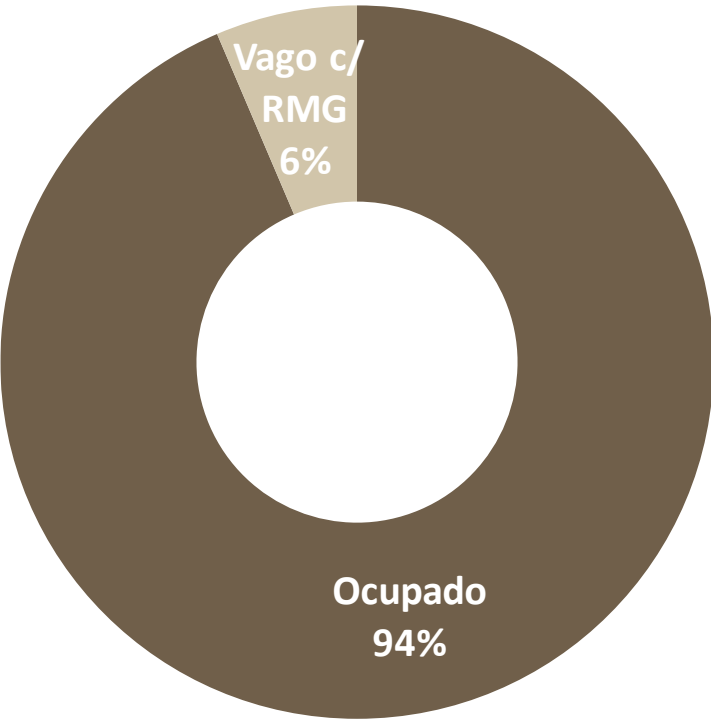
% da ABL





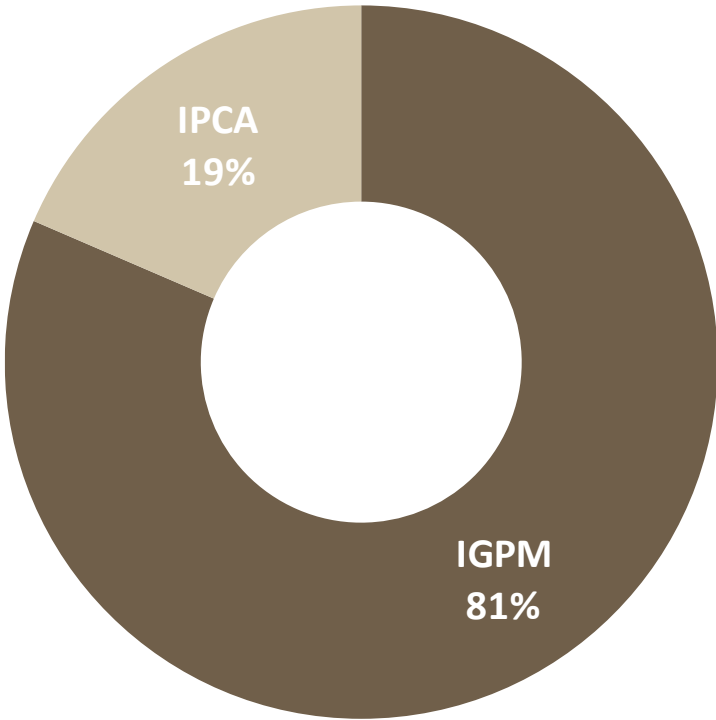
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



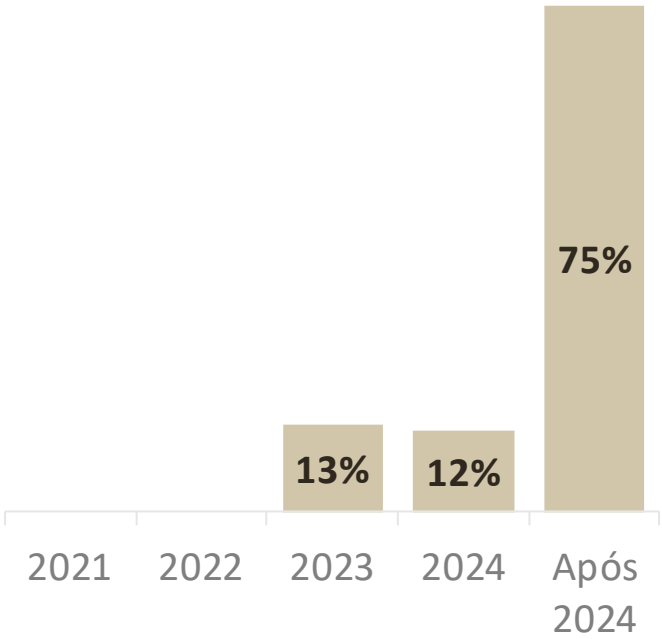
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



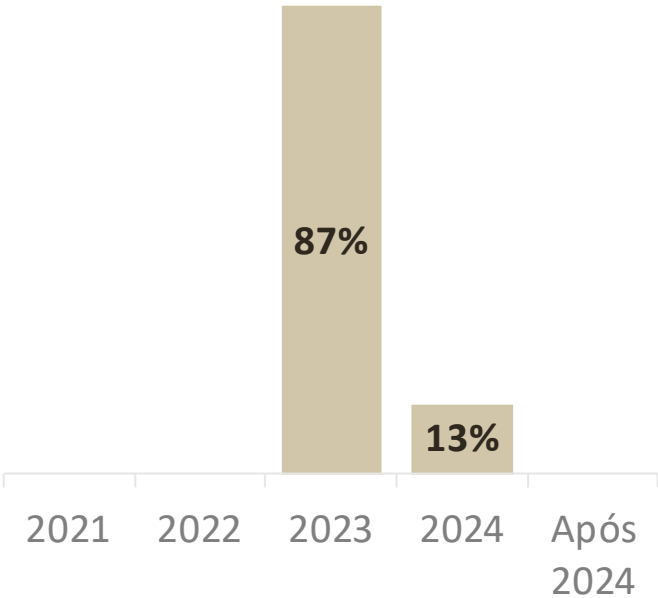
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





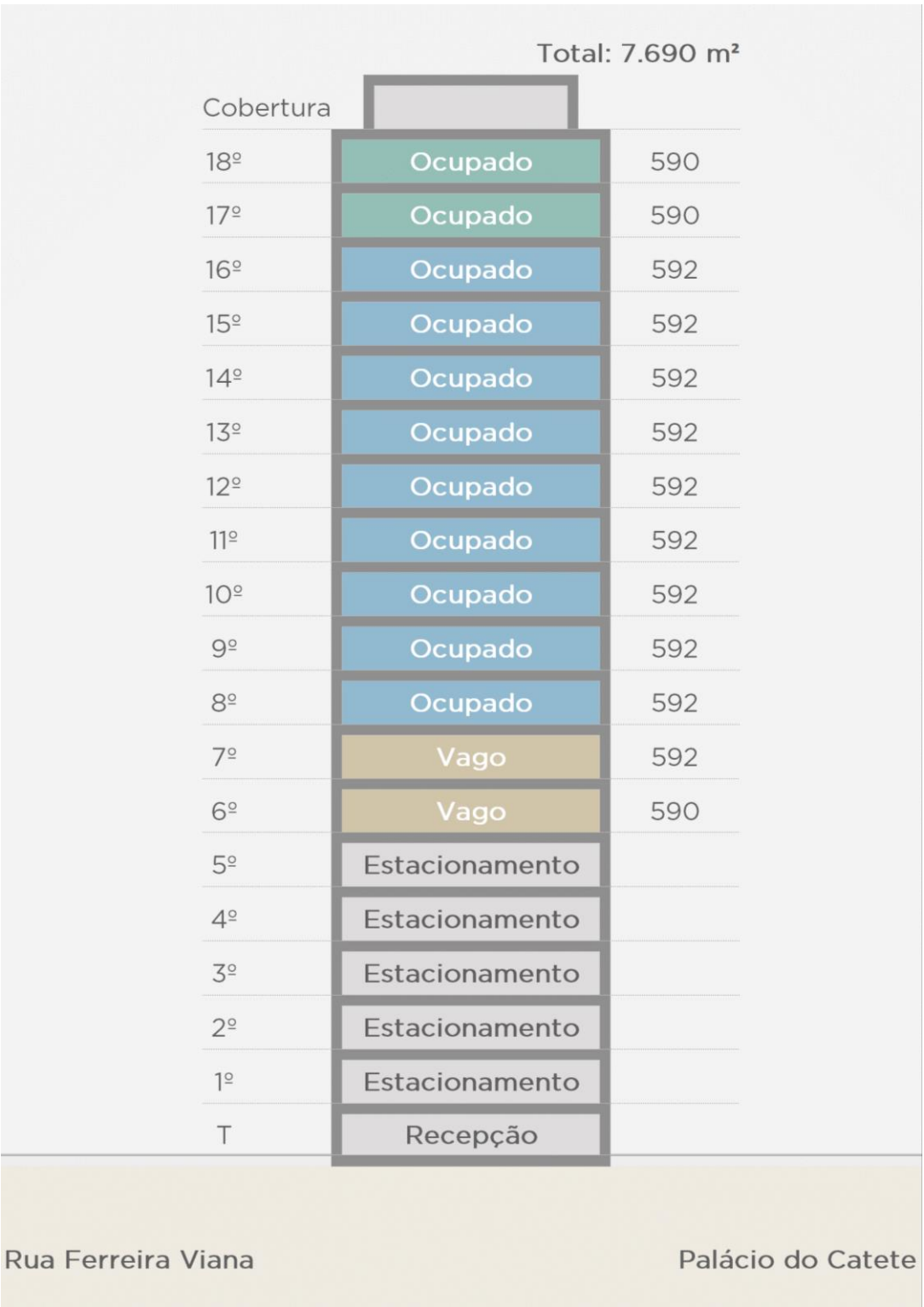
Ed. Flamengo

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).





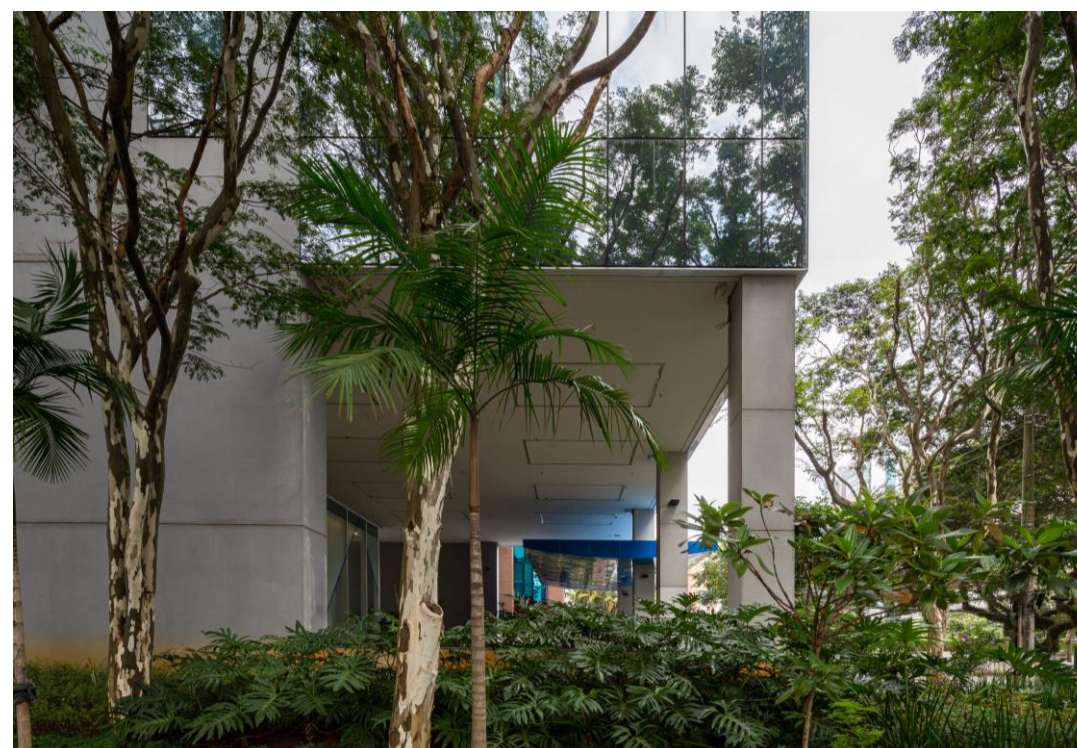
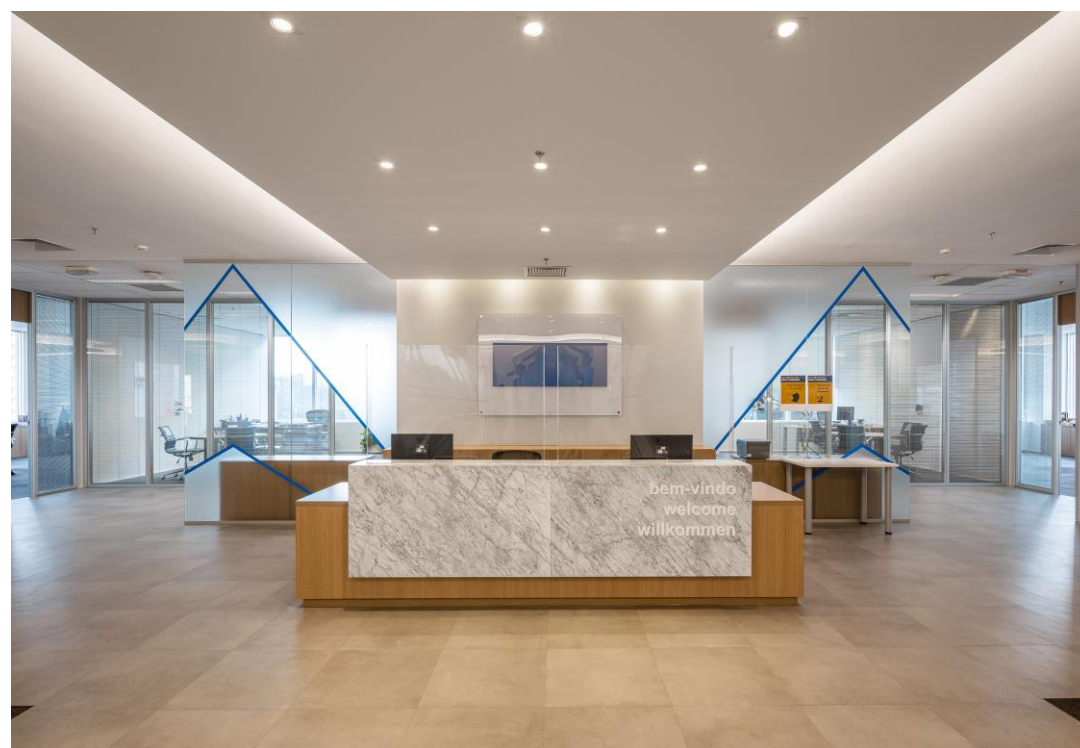
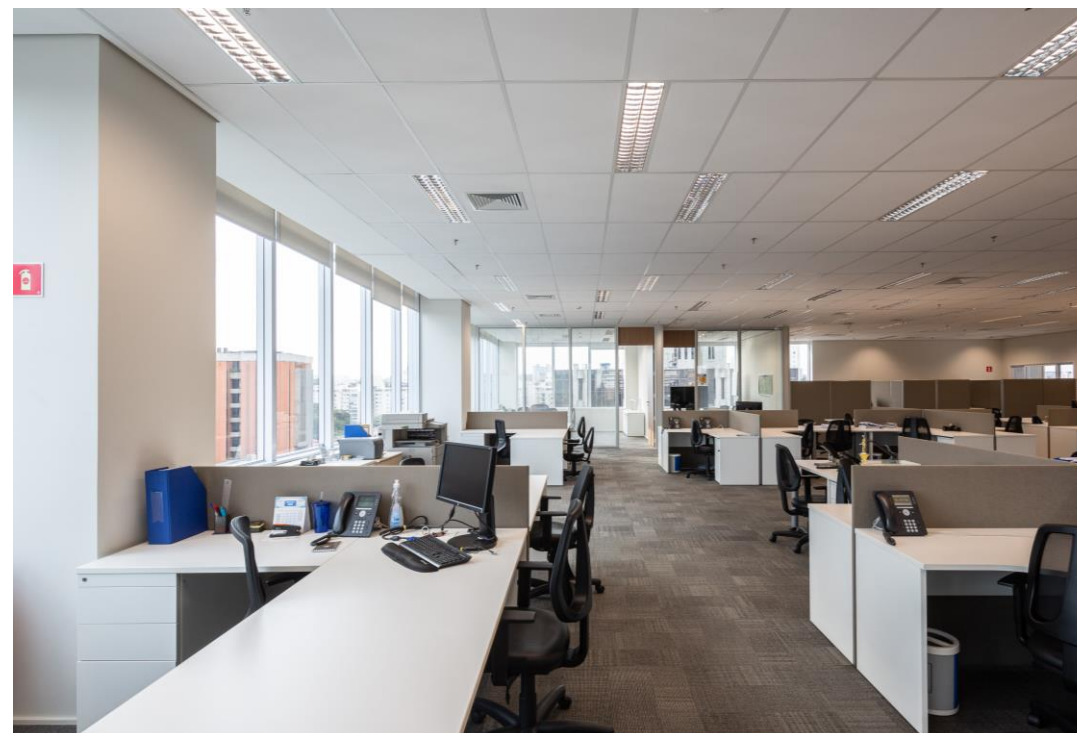
Ed. Flamengo





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

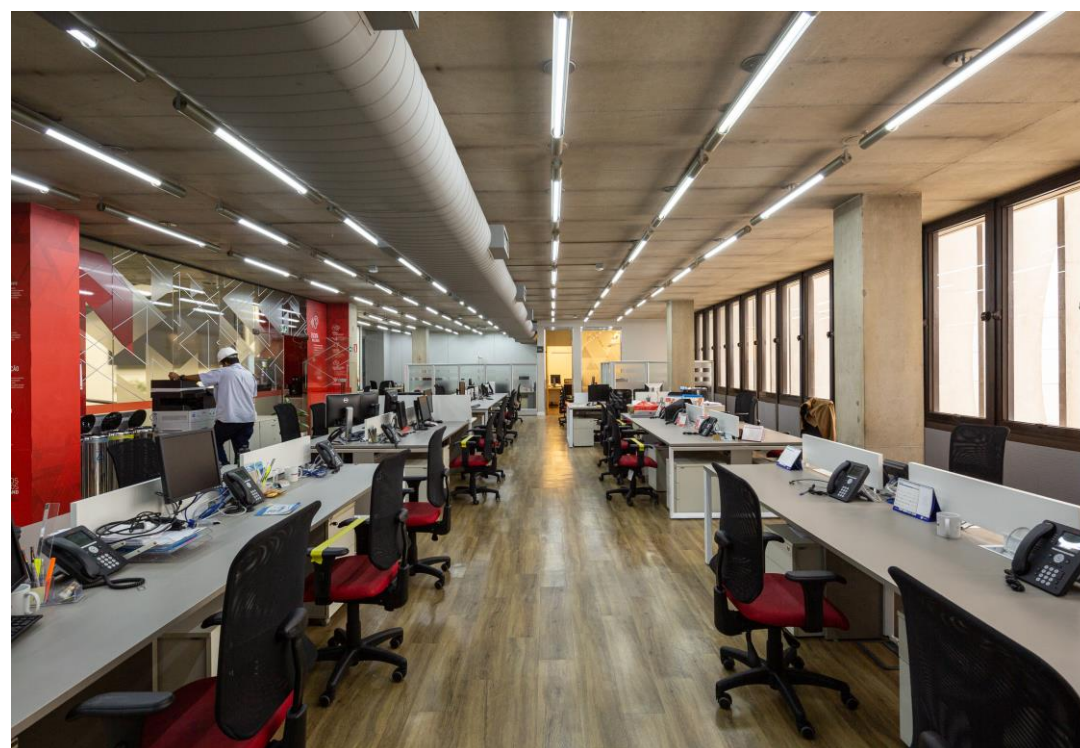
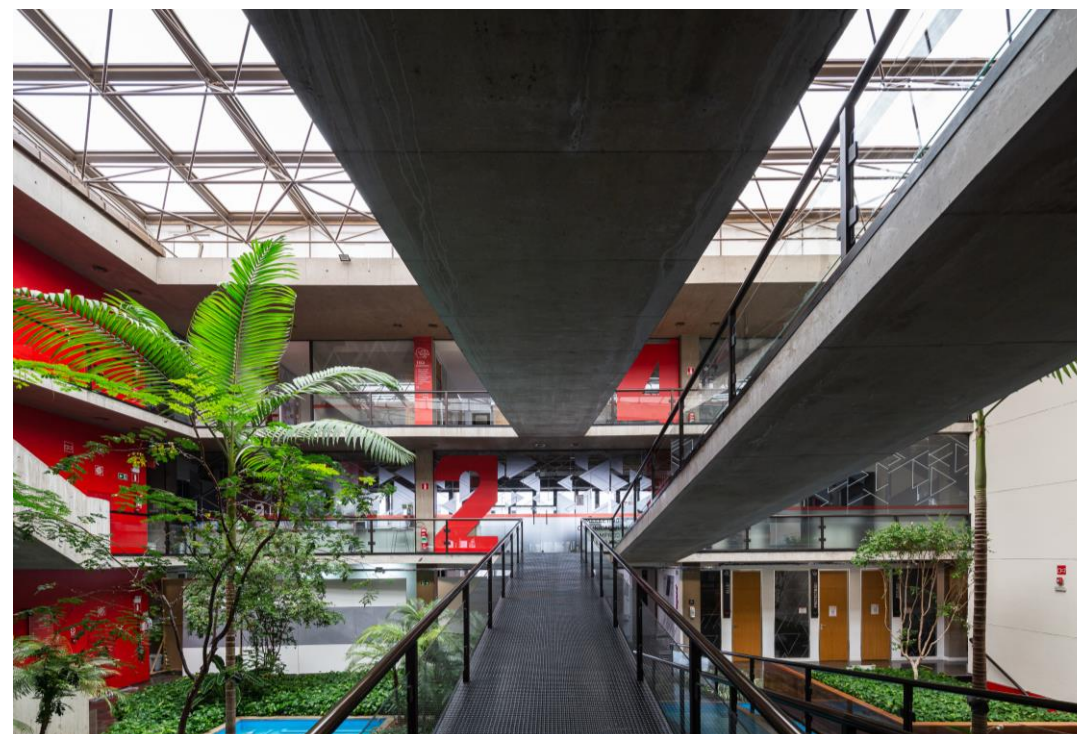




Ed. Souza Aranha I



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.





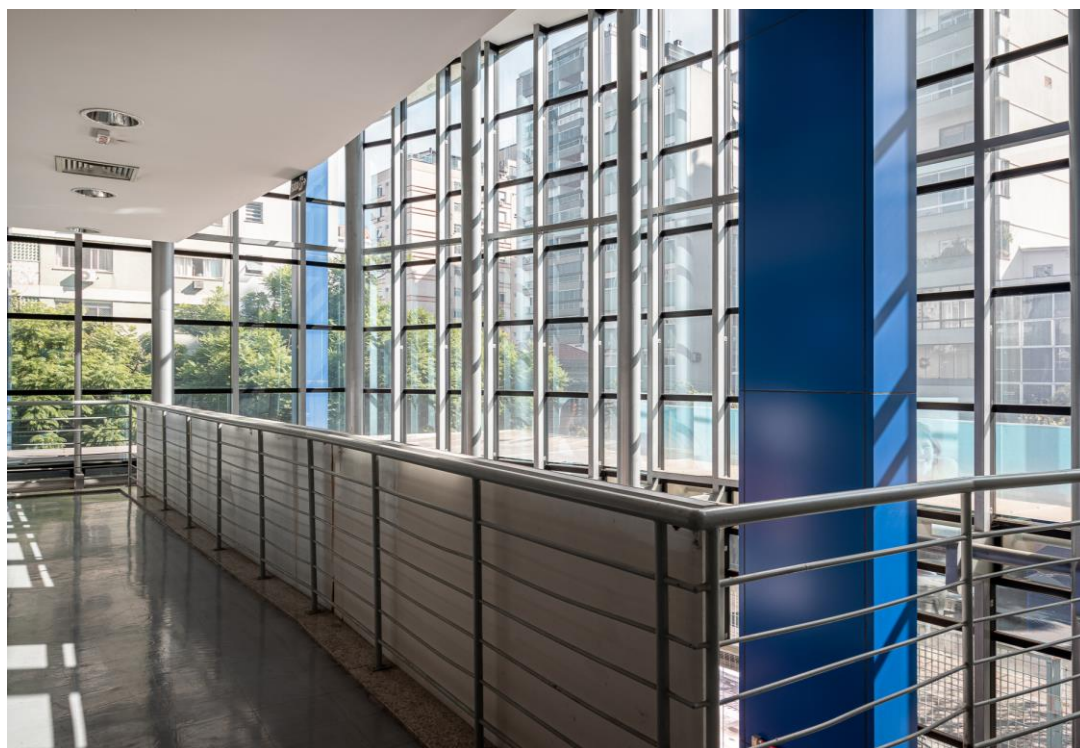
Ed. Souza Aranha I





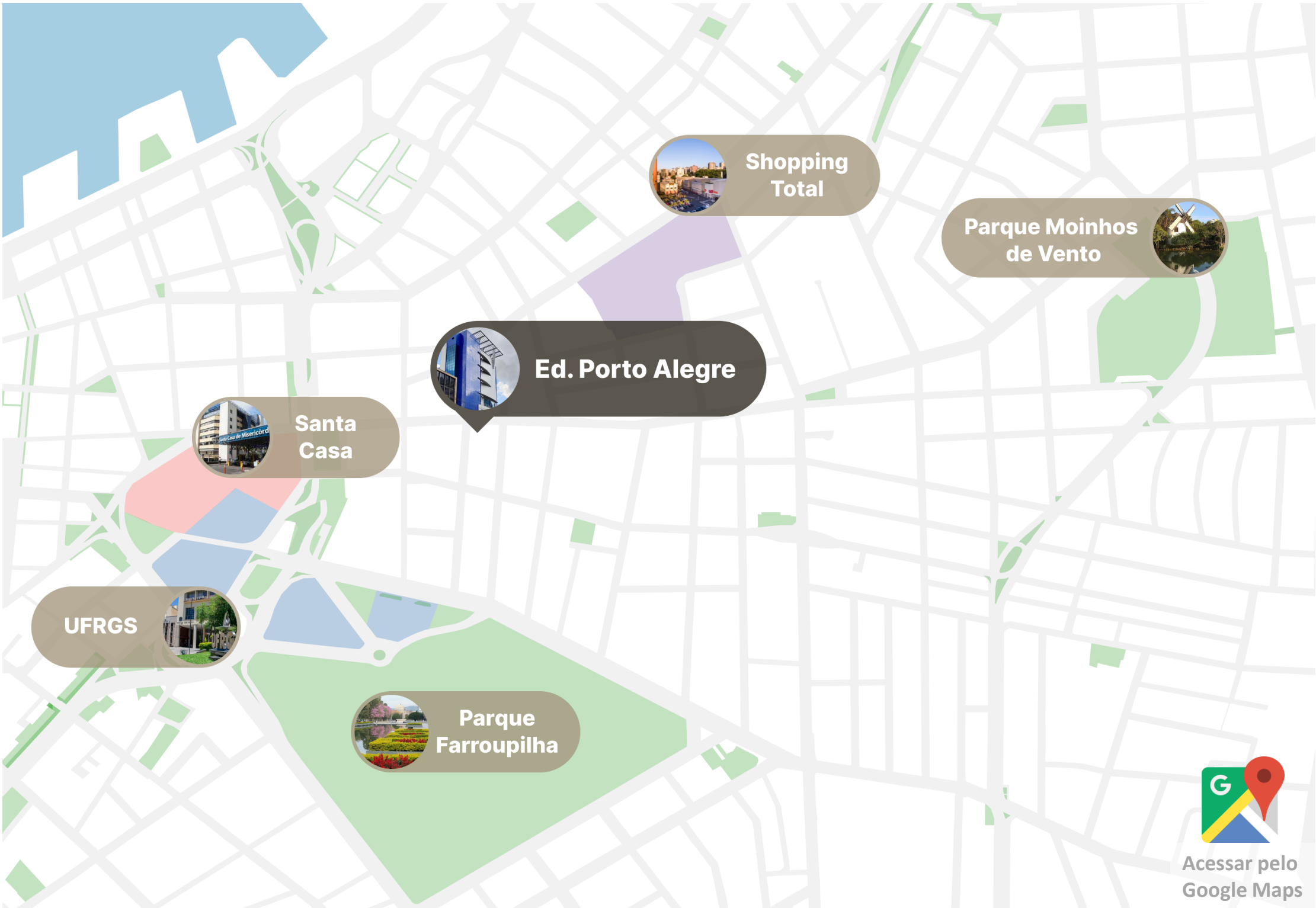
Ed. Porto Alegre

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