

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Agosto - 2021





Informações Gerais

Retornos e Liquidez

Rendimentos

Portfolio

Imóveis

Últimas Informações

Dividend Yield
0,98%

Retorno Total
-2,34%

Cota a Valor de Mercado
R\$ 108,44

Rend. Distrib. no Mês / cota
R\$ 1,06

Rend. últ. 12 meses / cota
R\$ 5,73

Rend. Acum. início / cota
R\$ 5,73

Patrimônio Líq. (milhões)
R\$ 88,5

Imóveis (milhões)
R\$ 170,5

Cota a Valor Patrimonial
R\$ 96,52

ABL do Fundo
18.421 m²

Vacância Física
6,4%

WALE (anos)
4,6



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,

O estresse político interno e a apreensão do mercado com relação às eleições do ano que vem, além da crise hídrica e dos combustíveis que reforçam as preocupações com a inflação fizeram as curvas de juros futuros subirem em agosto, causando volatilidade nos preços dos ativos reais, como fundos imobiliários de “tijolos”.

Estes desdobramentos recentes, somados a outras pressões e riscos do exterior, como a crise da chinesa Evergrande, vêm impactando as expectativas do mercado para países emergentes e têm pressionado um cenário interno já desafiador. Apesar disso, seguimos confiantes com a retomada gradativa dos segmentos do mercado imobiliário que foram mais impactados pela crise.

Agosto - 2021



Seguimos atentos e vigilantes quanto ao comportamento das curvas de juros futuros locais e este risco está incorporado em nosso modelo de avaliação de ativos. Entretanto, este é apenas um dos componentes que levamos em consideração em nossas avaliações. Preferimos não realizar nenhum tipo de previsão macroeconômica, epidemiológica ou climática para balizar as nossas decisões de investimentos. Empreendemos nossos melhores esforços para desenvolver uma tese de investimento imobiliária que seja consistente ao longo dos ciclos.

Com o arrefecimento da pandemia no Brasil, ainda que a variante Delta continue sendo um ponto de atenção aqui e em muitos lugares do mundo, temos observado o número de óbitos caindo nas localidades onde se situam os nossos imóveis. Com menores restrições, os inquilinos seguiram retomando a utilização dos seus escritórios.

Comentários da Gestão

Dois movimentos recentes foram simbólicos da importância dos escritórios no Brasil e nos EUA. A aquisição pelo Google de um prédio de US\$ 2 bilhões em Nova Iorque e o investimento de R\$ 1 bilhão do Grupo Votorantim pelo seu novo braço de *properties* num edifício a ser construído em São Paulo (*links* no final dos nossos comentários) são apostas relevantes no futuro do setor.

Agosto foi um mês de poucas novidades nos ativos do fundo. Substituímos o indexador de dois dos contratos de locação, passando de IGP-M para IPCA, que garante maior correlação com o passivo do fundo, e em contrapartida ajustamos algumas cláusulas contratuais a fim de melhorar a previsibilidade das receitas de locação.

Agosto - 2021



Em 10 de setembro realizamos uma [consulta](#) aos cotistas do fundo, cujo resultado será divulgado no dia 28 de setembro. Os detalhes da consulta estão disponíveis nos canais oficiais de divulgação do administrador e da B3, como a [Proposta do Gestor](#) e a [Proposta da Administradora](#).

O objetivo das propostas é, resumidamente, aprovar uma nova emissão de cotas do CORE Metropolis FII a fim de aproveitar oportunidades de aquisição identificadas pela gestão e seguir a estratégia de aumento de diversificação entre inquilinos e regiões investidas, além de fortalecer a estrutura de capital do fundo.

Nossa estratégia de apostar em imóveis com inquilinos de primeira-linha e com contratos em condições ajustadas ao cenário atual tem se mostrado resiliente. Em nosso trabalho de gestão, analisamos todas as características de cada imóvel, tais como qualidade construtiva, região e perfil de ocupação, não nos limitando a classificações ou outros aspectos isolados.

Comentários da Gestão

Procuramos identificar oportunidades de aquisição em valores adequados. Para isso, consideramos o prêmio de risco em relação às taxas de juros de longo prazo em conjunto com a análise do ciclo imobiliário, que é um dos fatores mais relevantes no retorno do investimento.

Agosto - 2021



Links:

[Forbes: O que a compra de um prédio de US\\$ 2 bilhões pelo Google diz sobre o futuro do home office](#)

[Brazil Journal: Votorantim pagar R\\$ 1 bilhão por torre icônica e estreia em Properties](#)

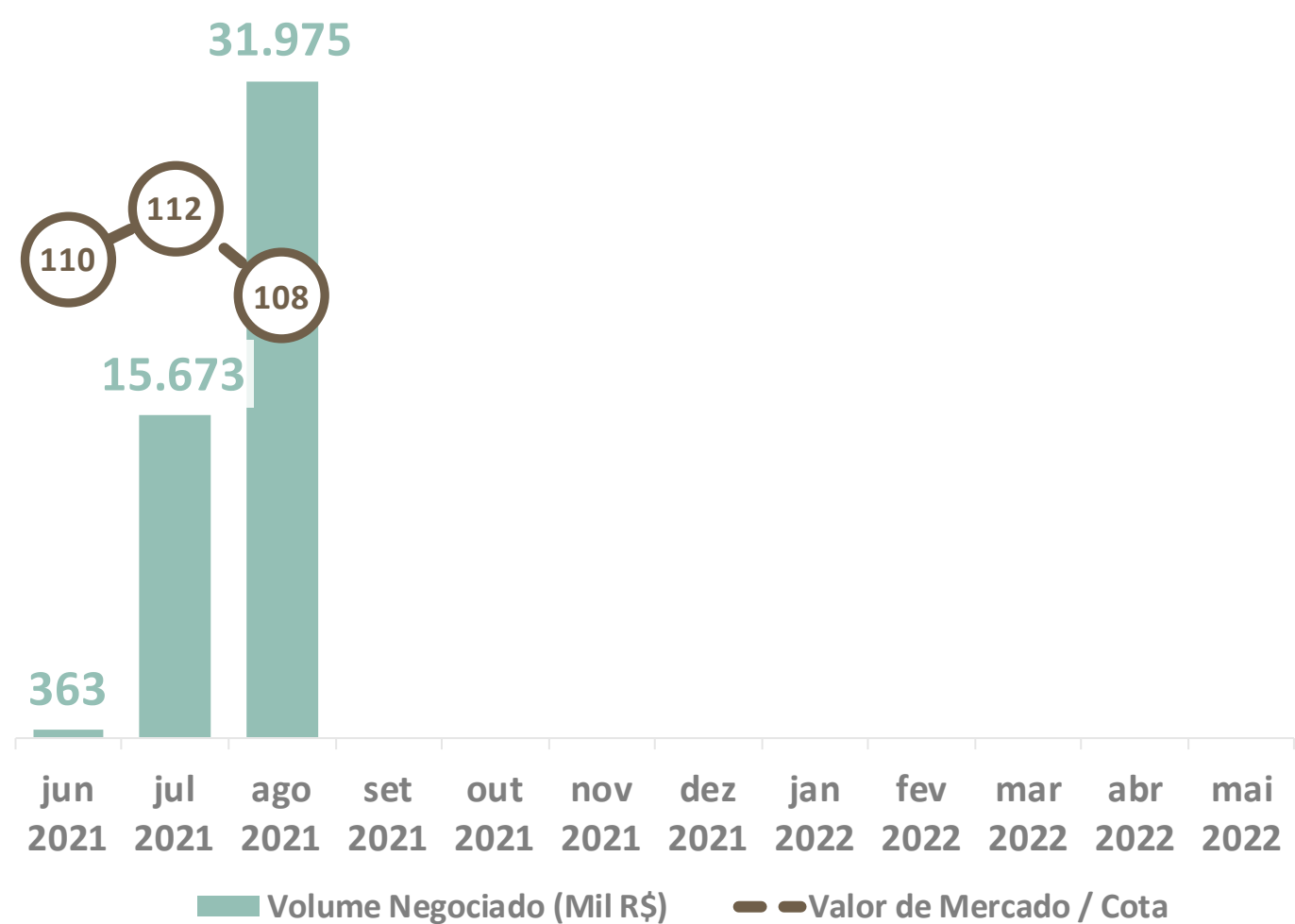
[Estadão: De olho no pós-pandemia, Citi conclui reforma de R\\$ 150 milhões em sede no País](#)

[Valor: Bradesco anuncia retorno gradual ao trabalho presencial](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	ago-21	Início
Valor de Mercado	-2,3%	14,5%
Valor Patrimonial	0,3%	2,3%
CDI	0,4%	1,8%
IFIX	-2,6%	-4,7%
IBOVESPA	-2,5%	7,9%
IMA-B	-1,1%	0,2%

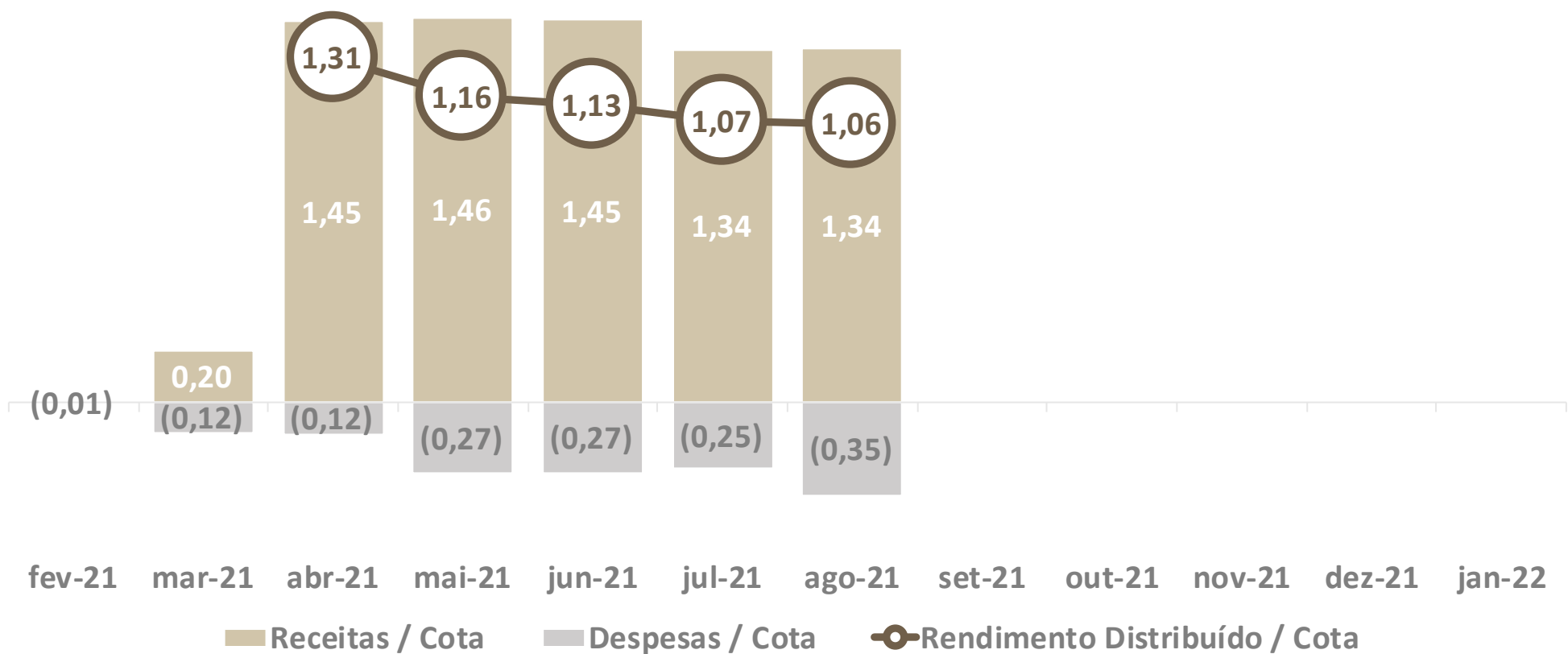
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Ago-2021	2ºS 2021
Total de Receitas	1.232.527	2.463.573
Locação	734.840	1.469.680
FII	481.000	962.000
Financeiras	16.687	31.893
Total de Despesas	(324.900)	(556.907)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(322.032)	(551.171)
Financeiras	(2.868)	(5.736)
Resultado Disponível	907.627	1.906.666
Reserva	(64.715)	(47.192)
Rendimento Distribuído	972.342	1.953.858





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,8	113,9%
Fundos Imobiliários	36,9	41,7%
Renda Fixa	3,9	4,4%
Passivo	(57,0)	-64,4%
Valores a receber	3,9	4,4%
Patrimônio Líquido	88,5	100,0%

Data-Base: 31/08/2021

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\$)	11,81	44,04	30,43

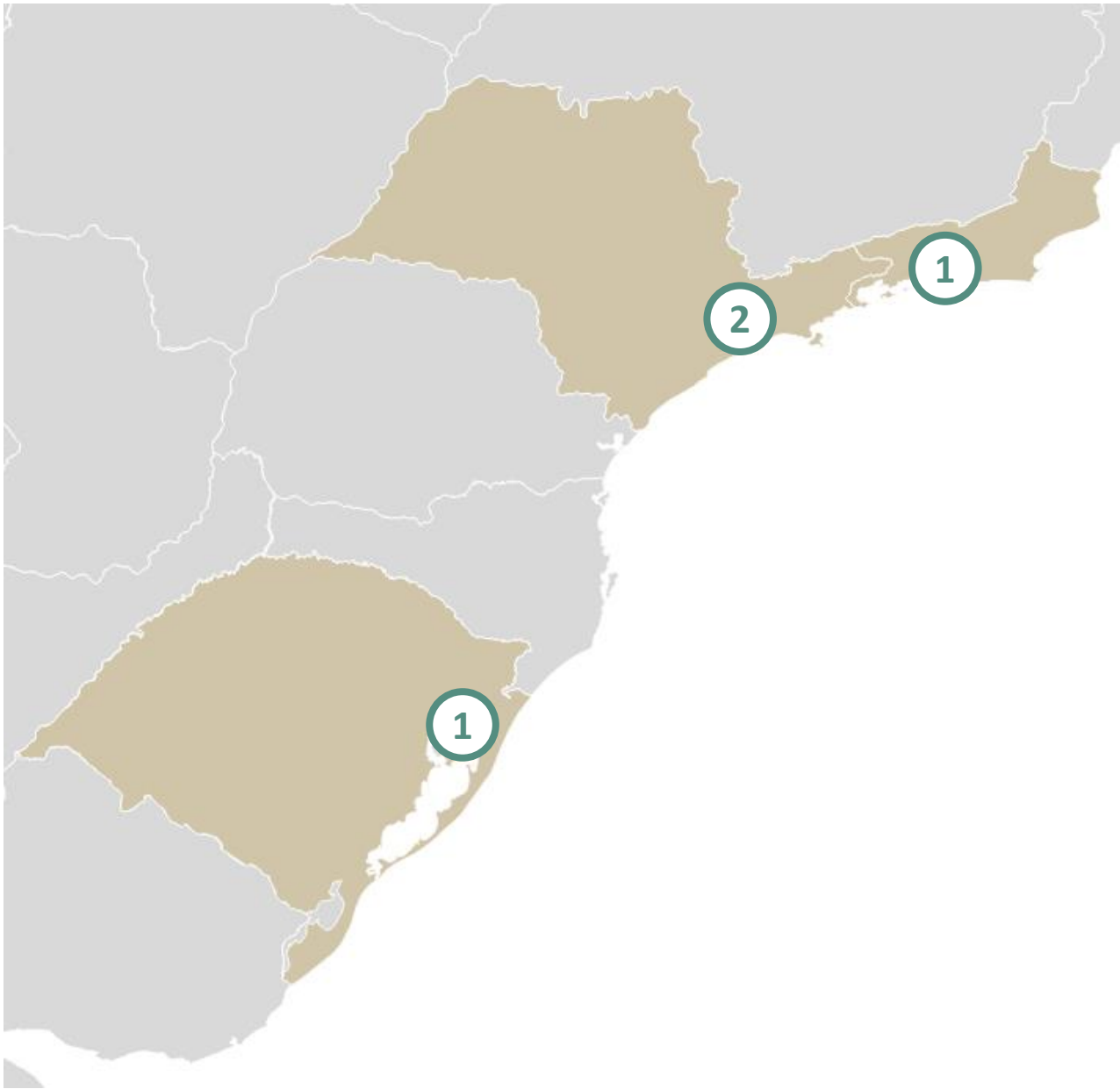
Data-Base: 31/08/2021





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

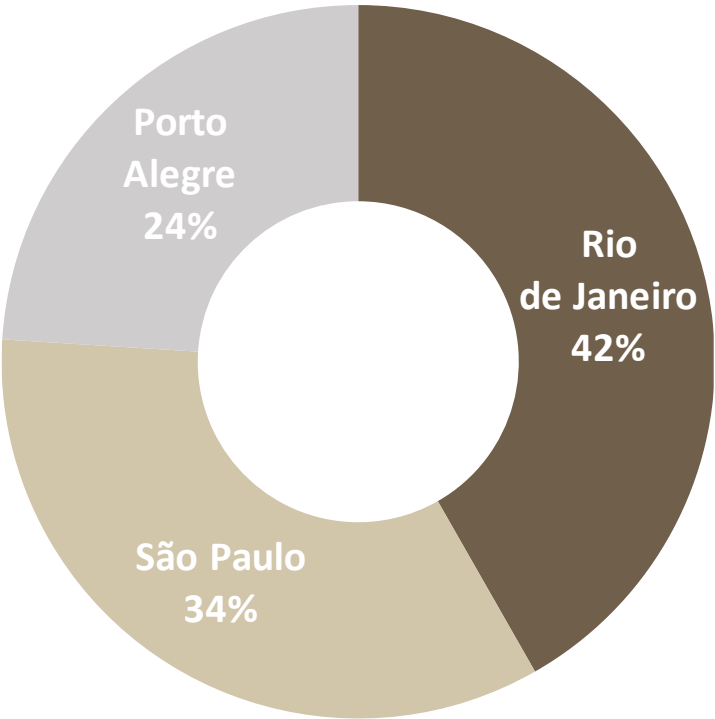


Indicadores Médios dos Imóveis

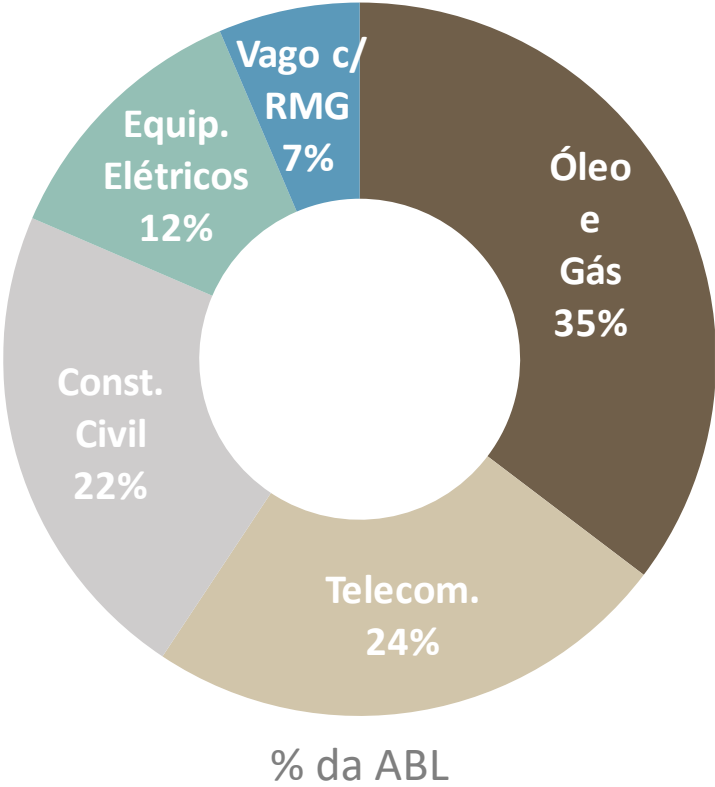
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,8	8,9	0%
RS	Ed. Porto Alegre	29,0	4,2	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,0	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,6	2,9	15%
Total		170,5	4,6	6%

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



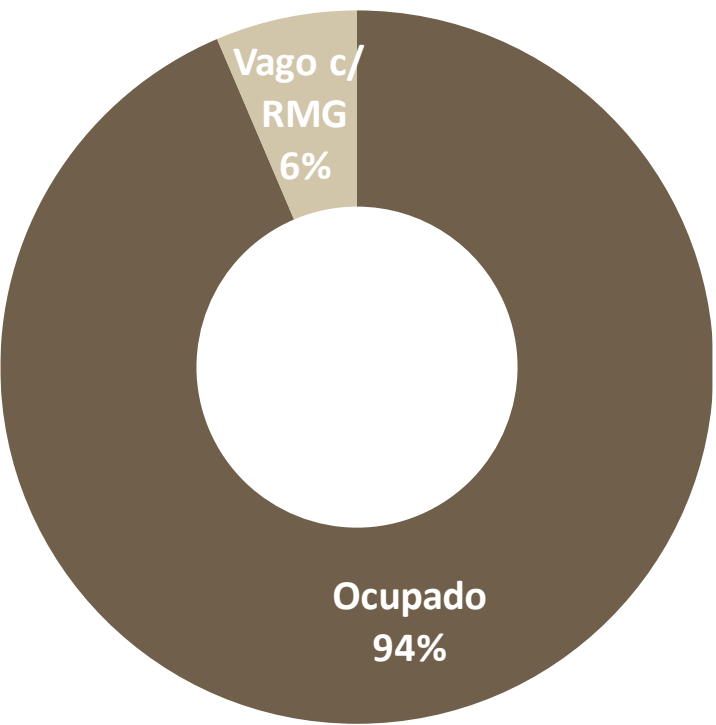
Setor dos Inquilinos





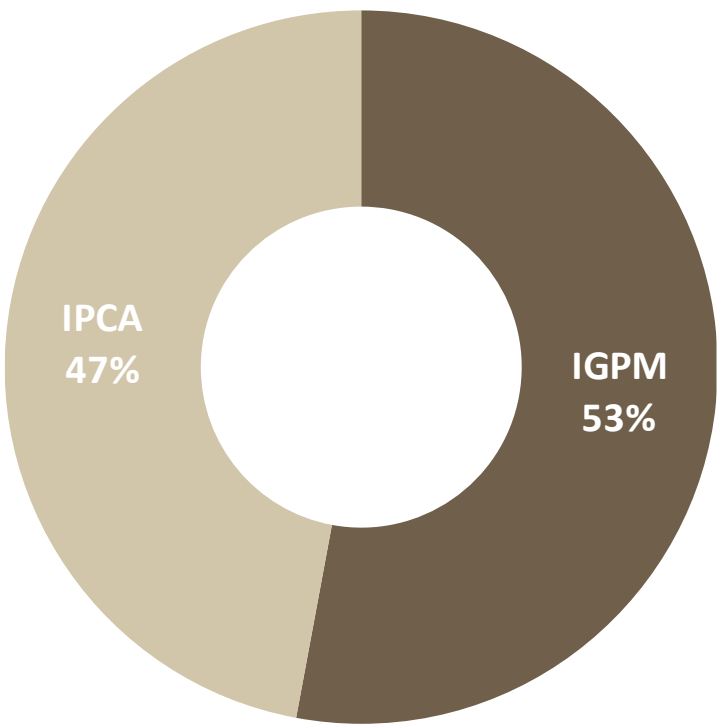
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



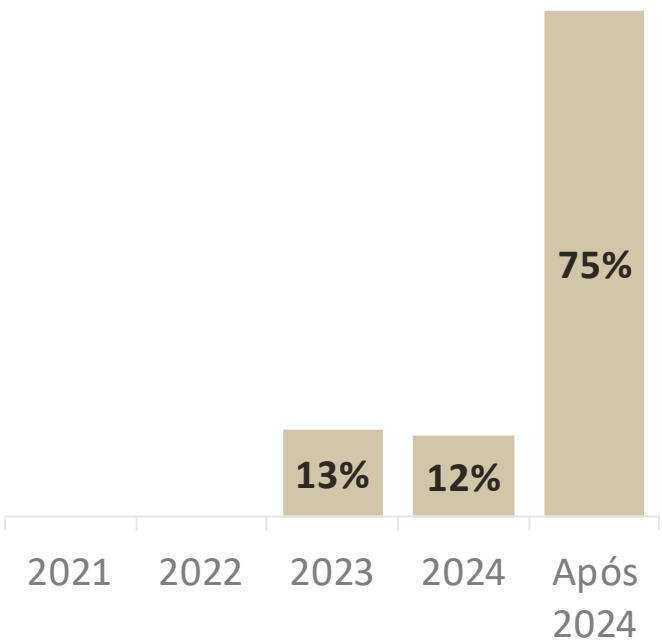
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



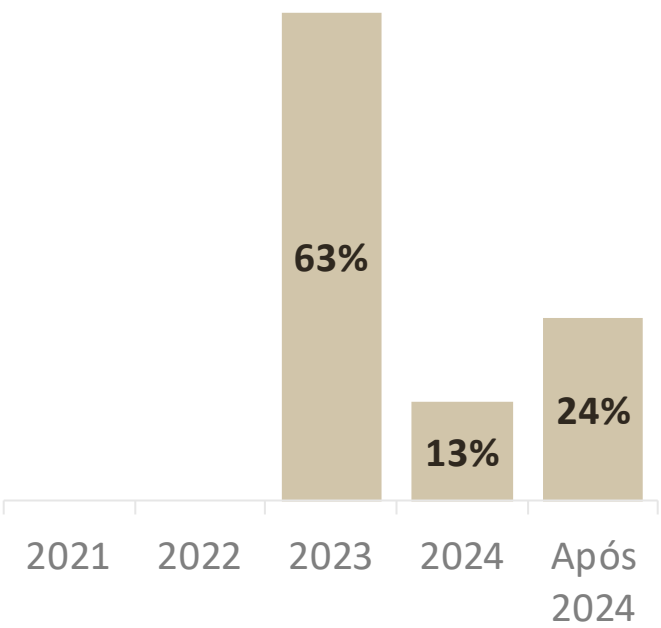
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





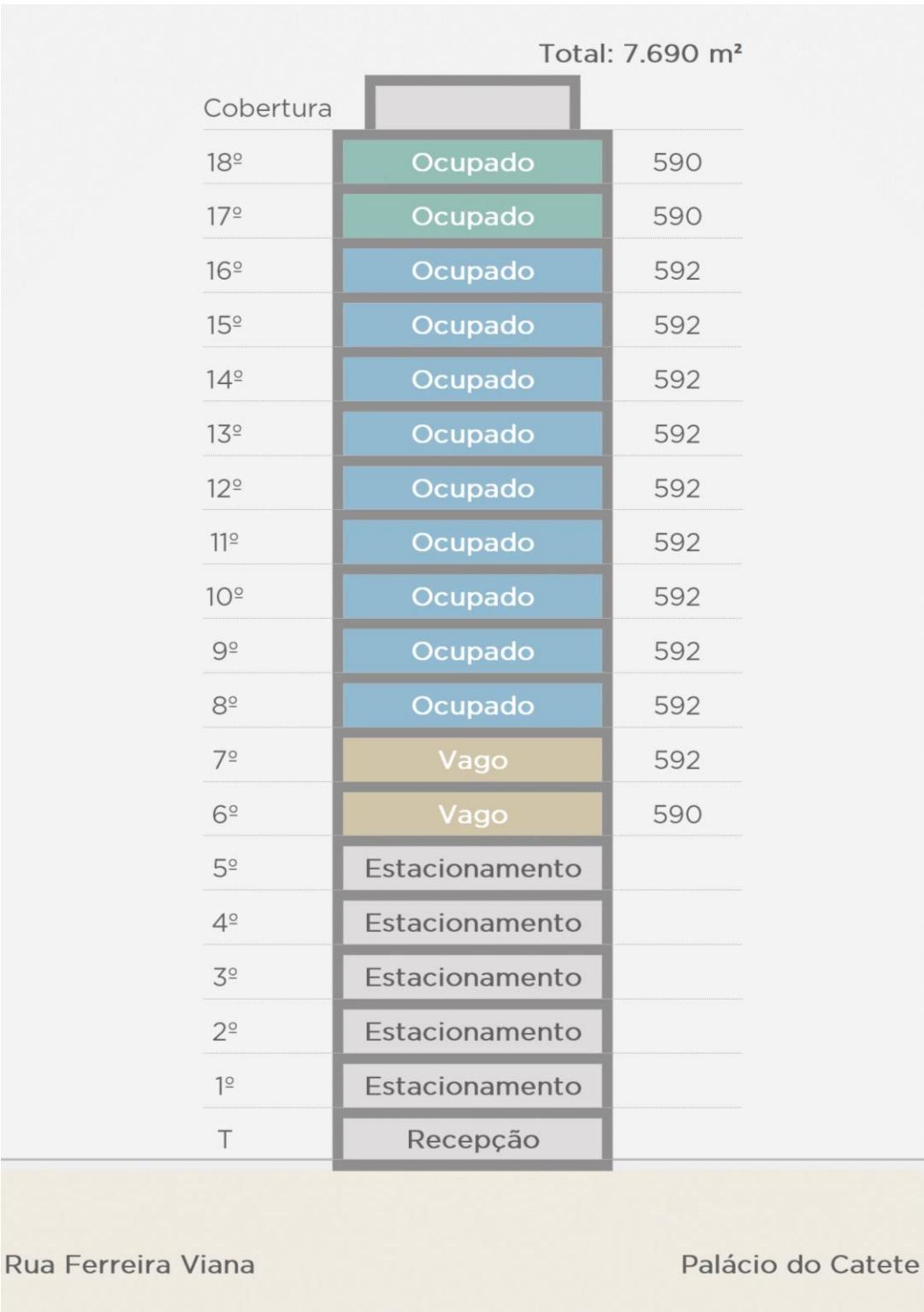
Ed. Flamengo

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).





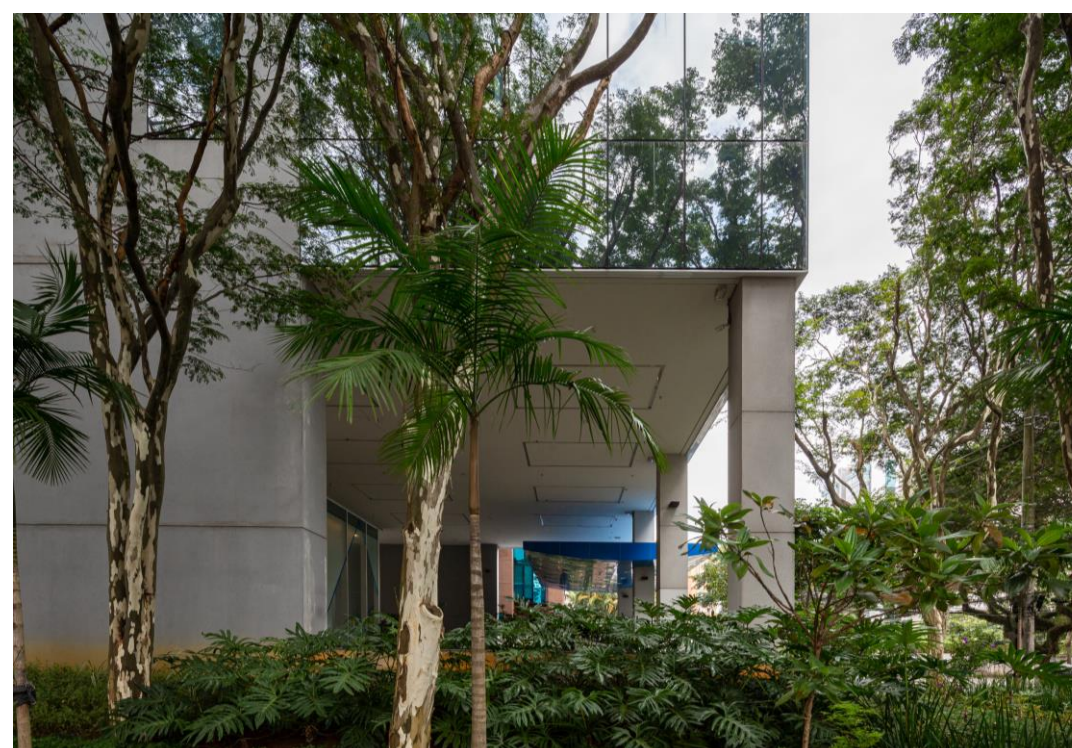
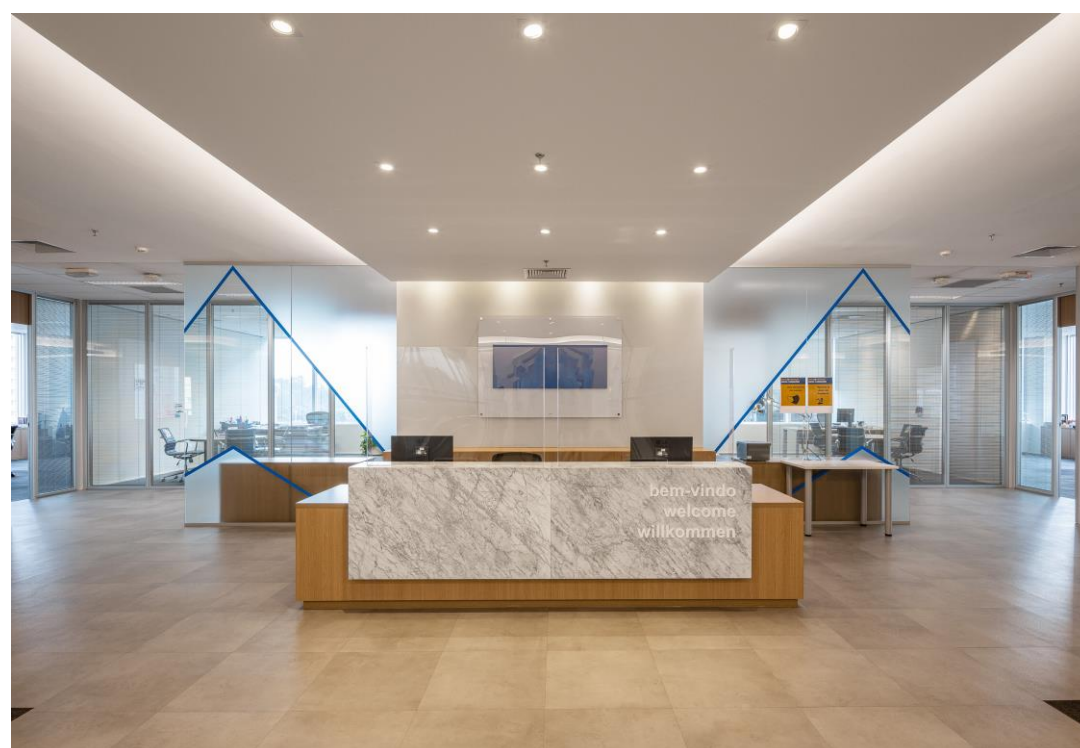
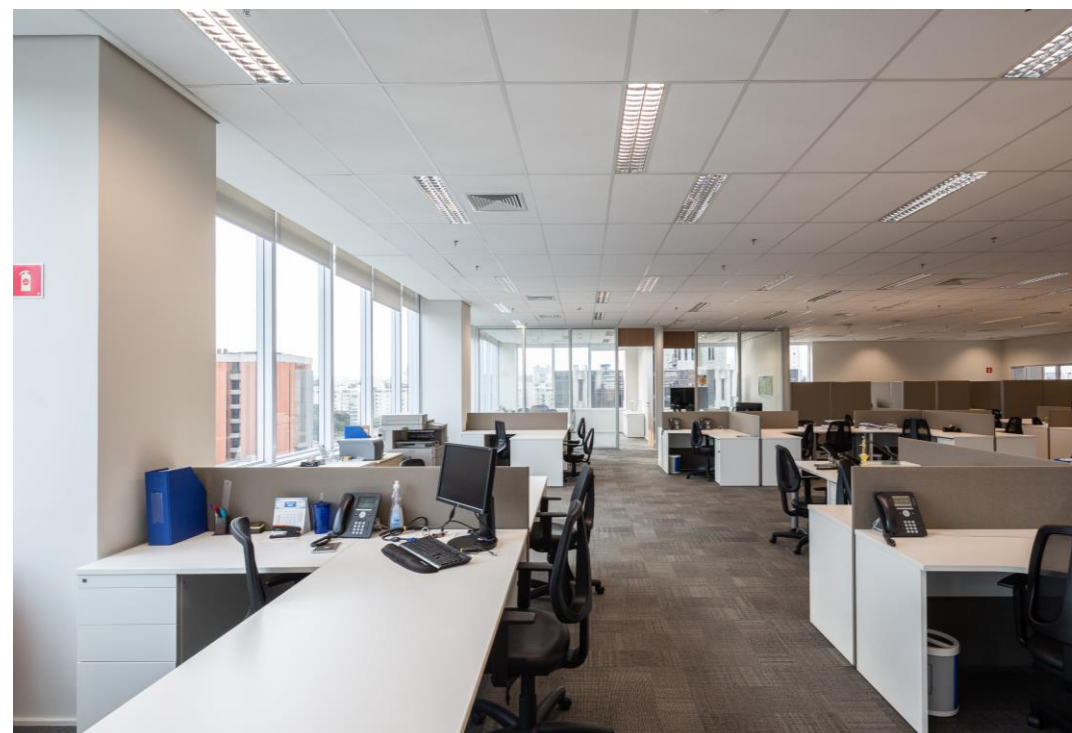
Ed. Flamengo





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

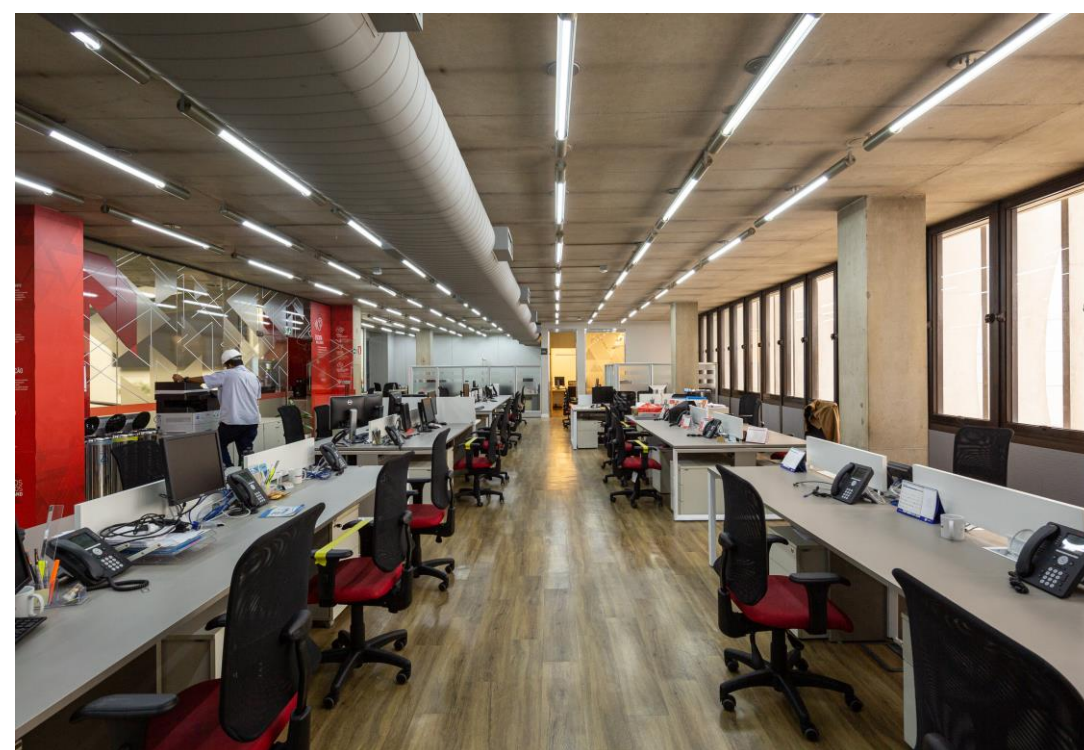
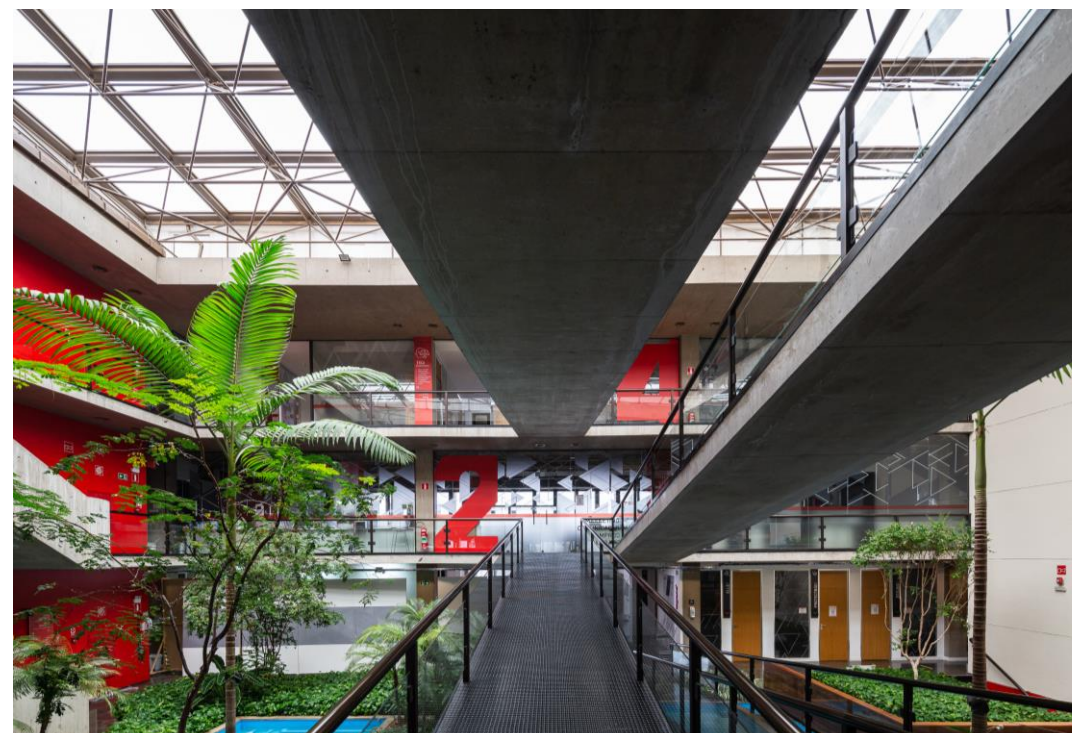




Ed. Souza Aranha I



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.





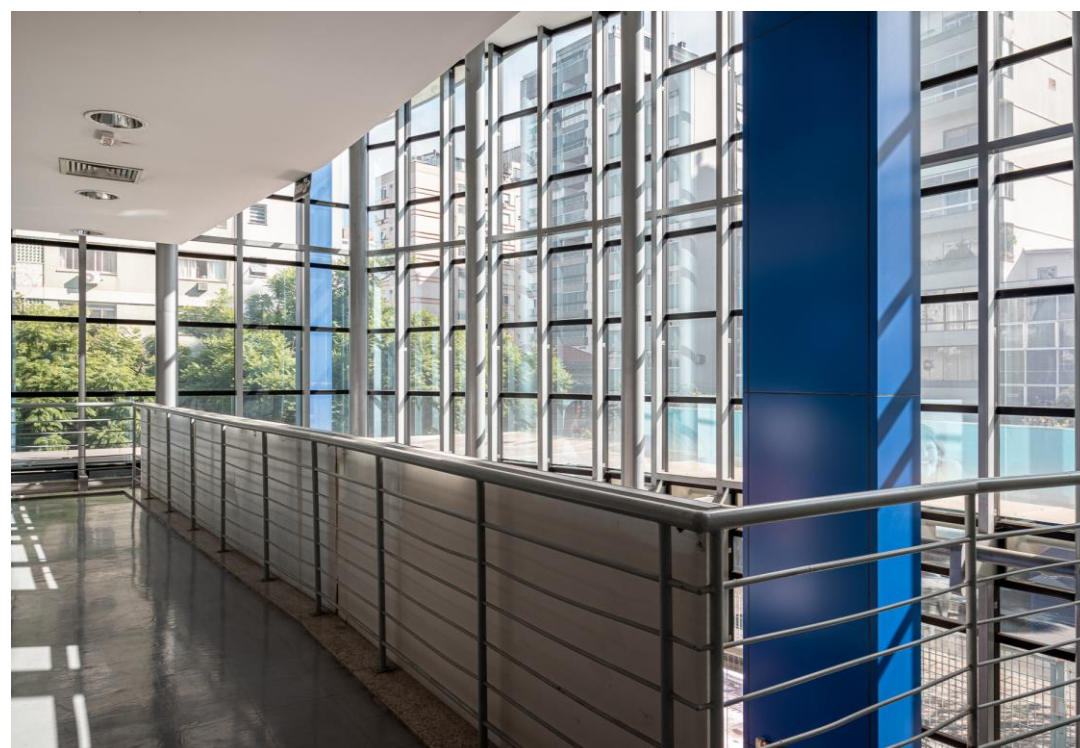
Ed. Souza Aranha I





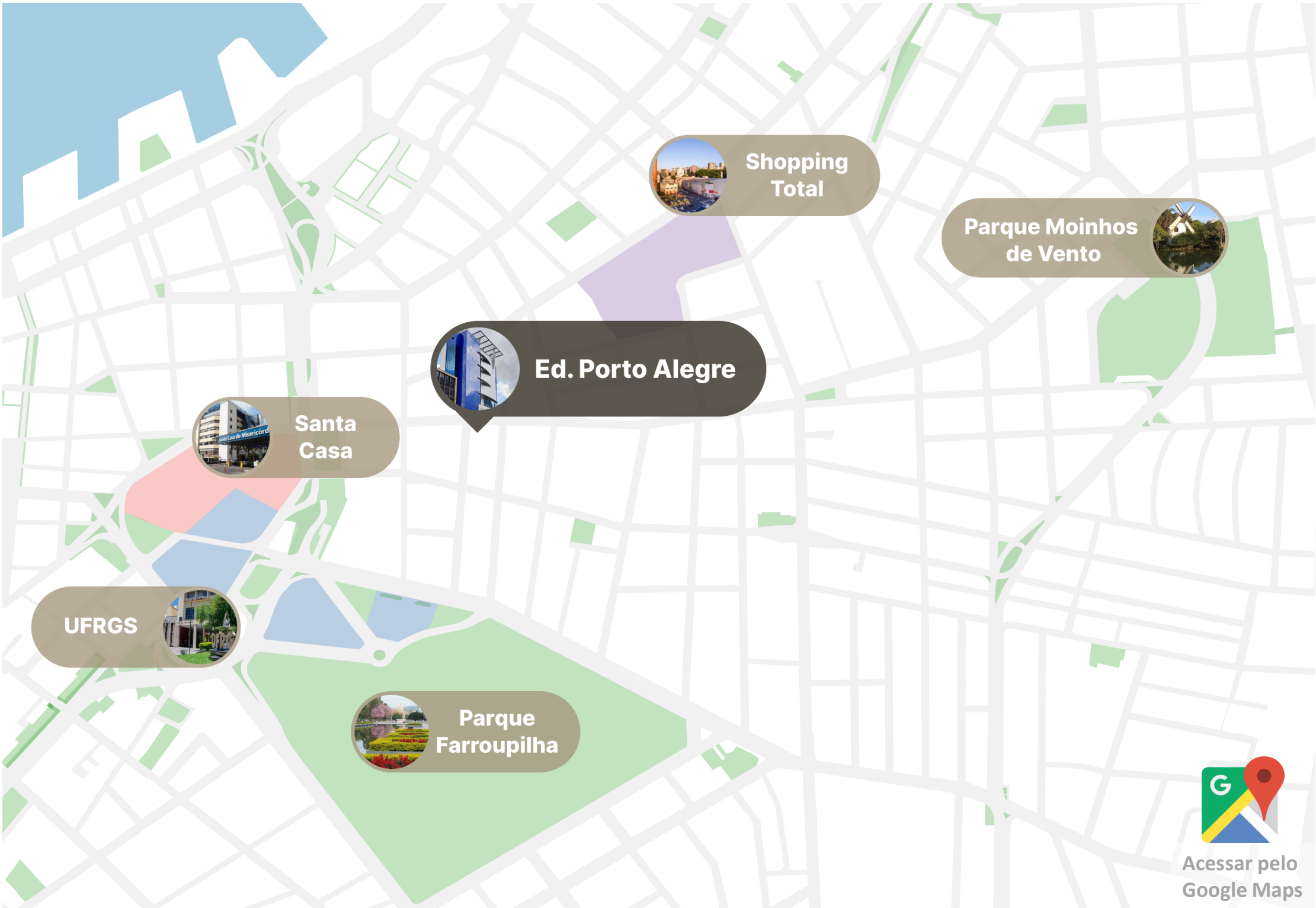
Ed. Porto Alegre

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

10/09/2021: convocação de assembleia para aprovação da 2ª emissão do Fundo (Carta Consulta, Proposta do Gestor e Proposta do Administrador)

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)



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