

CORE Metropolis FII

Relatório Gerencial

Setembro - 2021





Informações Gerais

Dividend
Yield

1,02%

Retorno
Total

-3,49%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 103,60

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 1,06

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 6,79

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 6,79

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 87,4

Imóveis
(milhões)

R\$ 170,5

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 95,31

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

4,5



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,

“As três coisas mais importantes num imóvel são: localização, localização e localização”. Atribuída a Harold Samuel, barão Samuel de Wych Cross, fundador de uma das empresas de *properties* mais bem sucedidas da Inglaterra, a Land Securities, esta é uma das frases mais repetidas no mercado imobiliário há várias décadas. É sempre difícil ter certeza da origem das frases famosas e é possível que esta tenha sido usada antes. O que de fato existe registro é que Harold Samuel comprou em 1944 a pequena empresa Land Securities, com três casas e alguns títulos do governo no seu balanço. Com a Segunda Guerra Mundial ainda por acabar em meados de 1945, Samuel foi visionário e adquiriu propriedades apostando na recuperação do pós-guerra.

Setembro - 2021



Se Samuel cunhou a famosa expressão ou não, fica para os etimologistas de frases. O fato é que ele soube aproveitar o *timing* do mercado, tomou recursos para financiar as aquisições e antecipou a valorização do mercado imobiliário de Londres e também de outras cidades menores por meio da sua subsidiária Ravenseft, lucrando com a reconstrução das cidades bombardeadas na guerra e aproveitando um ambiente de concorrência menos feroz do que o de Londres.

No presente contexto de uma pandemia global, cujos efeitos sociais e econômicos foram (e ainda são) difíceis de prever, as curvas de juros, as projeções para a inflação e crescimento do PIB, por exemplo, têm sido alteradas constantemente. Isso se traduz em maior volatilidade nos “preços justos” dos ativos. Compradores e vendedores de imóveis têm acesso às mesmas notícias e dados públicos, mas cabe a cada um interpretar os dados para realizar suas projeções.

Comentários da Gestão

Em investimentos imobiliários realizados entre partes profissionais a assimetria de informações entre compradores e vendedores tende a ser pequena, menor do que quando uma incorporadora compra um terreno de um inventário, por exemplo. Tudo que é conhecido, por definição, já está precificado nos ativos. As oportunidades (e ameaças) estão em antecipar mudanças inesperadas na oferta e demanda de determinado ativo ou região, afetando os preços dos aluguéis e por consequência dos imóveis.

A pandemia retraiu a demanda por escritórios, mas não alterou muito as entregas dos próximos anos. Se estamos ou não num momento semelhante a 1944 quando Harold Samuel comprou escritórios em Londres, guardadas as devidas proporções, saberemos daqui a alguns anos.



Neste cenário atual de incertezas, os ativos reais podem funcionar como uma reserva de valor, considerando que seus contratos sejam reajustados pela inflação. Estamos sempre atentos às questões macroeconômicas e previsões políticas, com a devida cautela de que frequentemente as projeções se provam equivocadas. As variáveis mudam e com isso variam os preços dos ativos. Preferimos nos concentrar nas variáveis micro que estão mais dentro do nosso controle (vacância, qualidade dos inquilinos, valores e garantias dos contratos, custos de reposição).

Conforme o cenário de vacinação avança, podemos observar uma retomada gradual das empresas aos escritórios. Os indicadores de internação e mortes da pandemia seguem regredindo consistentemente ao longo dos últimos meses.

Outra variável que seguimos acompanhando de perto é a adoção do modelo híbrido de trabalho que muitas companhias vêm implementando após a pandemia. Trata-se

Comentários da Gestão

de um conceito amplo, com possibilidades muito diversas no caso de cada empresa e desafios específicos para cada setor e região, cujos efeitos do ponto de vista cultural e até regulatório ainda precisam ser avaliados. Não é claro que este modelo reduzirá os custos das empresas, há casos em que o oposto disso pode ocorrer.

Em 1º de outubro divulgamos o Fato Relevante relativo à aprovação da 2ª emissão de cotas do CORE Metropolis FII. Reiterando o texto do relatório anterior, a emissão de cotas foi aprovada 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.



Links:

[Valor: Quem optar pelo home office vai sair perdendo](#)

[Buildings: Como será o retorno gradativo aos escritórios?](#)

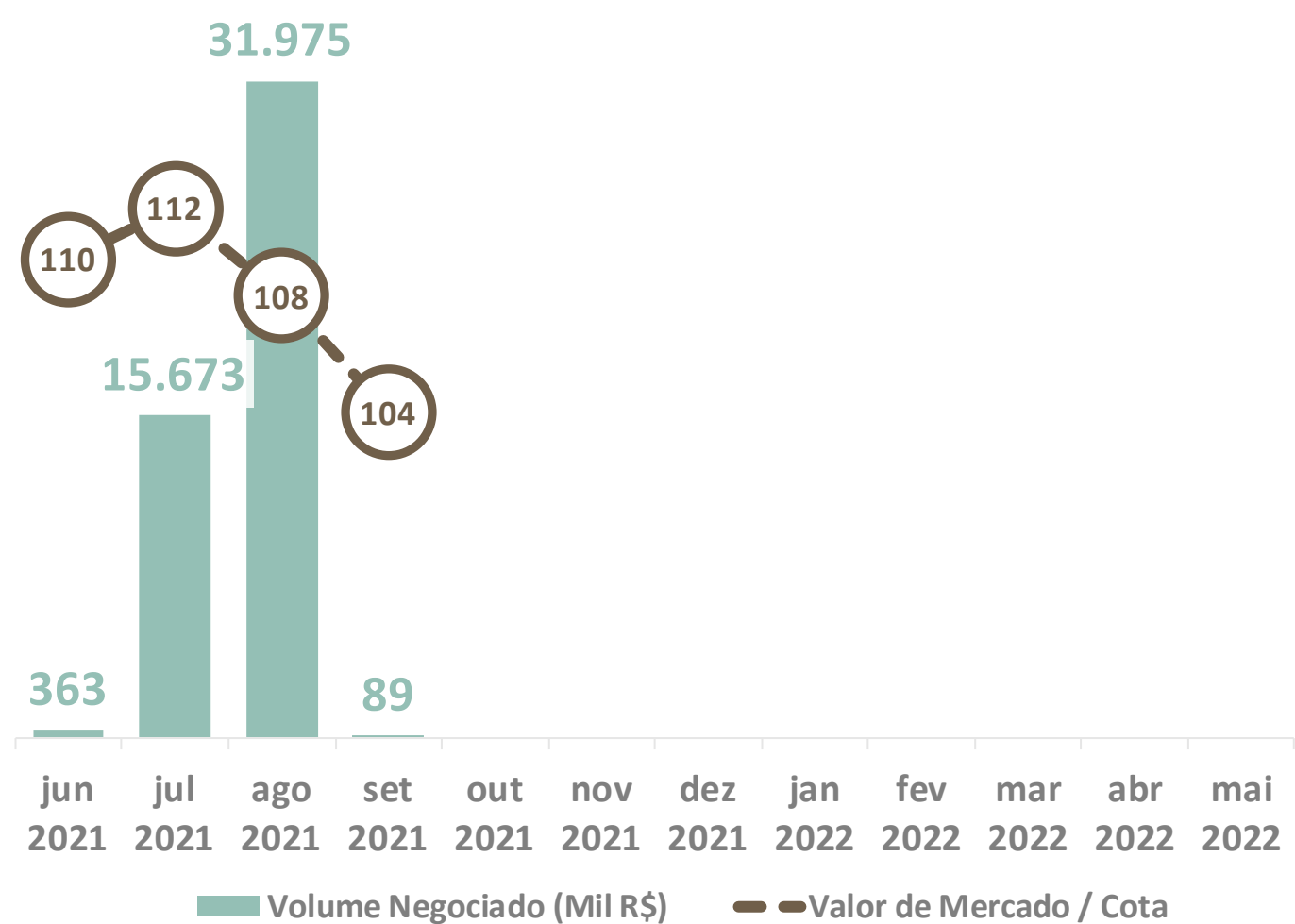
[Valor: Vacina e PIB impulsionam demanda por escritórios](#)

[Biz Journals: Employers still face a number of challenges in adopting a hybrid workplace](#)



Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	set-21	Início
Valor de Mercado	-3,5%	10,5%
Valor Patrimonial	-0,2%	2,1%
CDI	0,4%	2,2%
IFIX	-1,2%	-5,9%
IBOVESPA	-6,6%	0,9%
IMA-B	-0,1%	0,1%

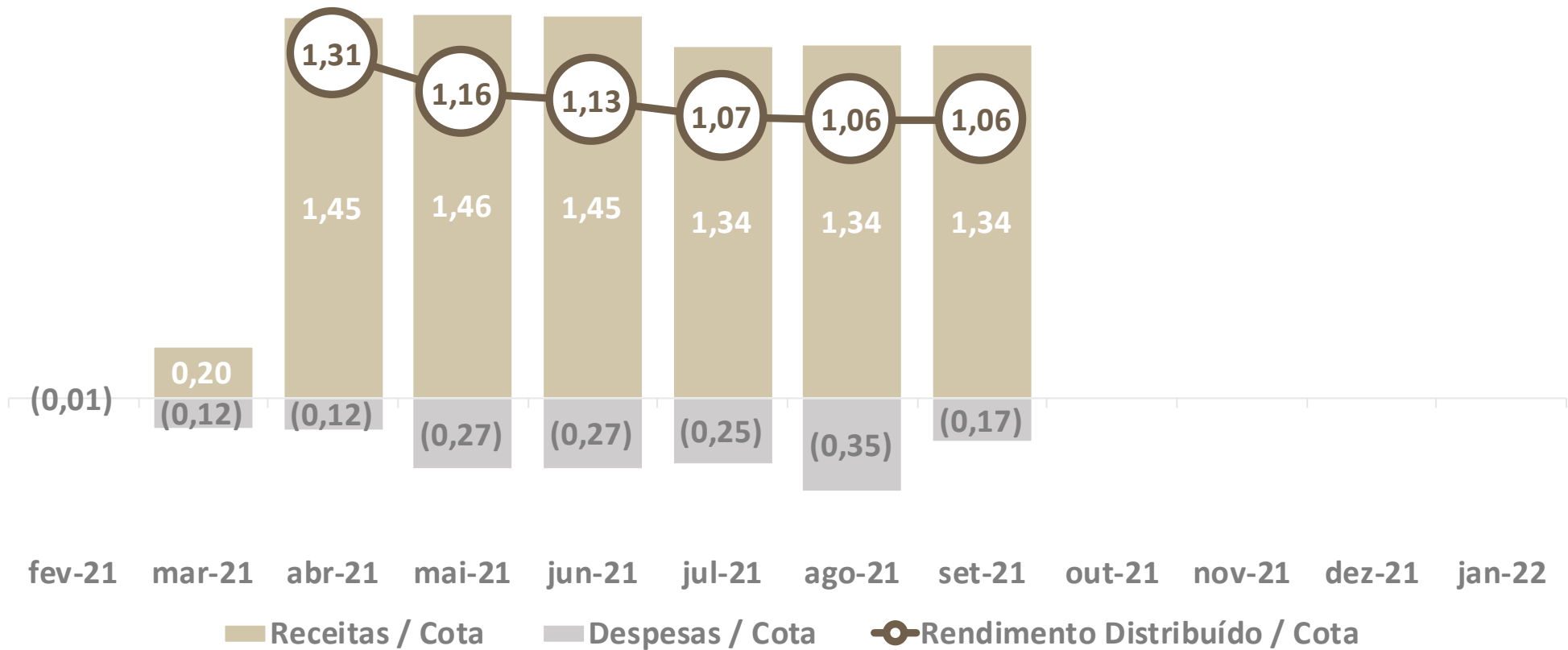
Data de início: 26/02/2021





Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Set-2021	2ºS 2021
Total de Receitas	1.233.209	3.696.782
Locação	734.840	2.204.520
FII	481.000	1.443.000
Financeiras	17.369	49.262
Total de Despesas	(155.858)	(712.765)
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(152.990)	(704.161)
Financeiras	(2.868)	(8.604)
Resultado Disponível	1.077.351	2.984.017
Reserva	105.009	57.817
Rendimento Distribuído	972.342	2.926.200





Portfolio do Fundo

Balanço do Fundo

Carteira	Valor (MM R\$)	% do PL
Imóveis	100,8	115,3%
Fundos Imobiliários	36,5	41,8%
Renda Fixa	4,1	4,6%
Passivo	(57,8)	-66,2%
Valores a receber	3,9	4,4%
Patrimônio Líquido	87,4	100,0%

Data-Base: 30/09/2021

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\$)	11,89	44,67	30,63

Data-Base: 30/09/2021

Estimativa de Despesas Financeiras e Amortizações (R\$/cota)

Data	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Juros	-	-	-	(0,31)	(0,28)	(0,24)	(0,37)	(0,34)	(0,38)	(0,36)
Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,46)

Data da consulta: 25/10/2021

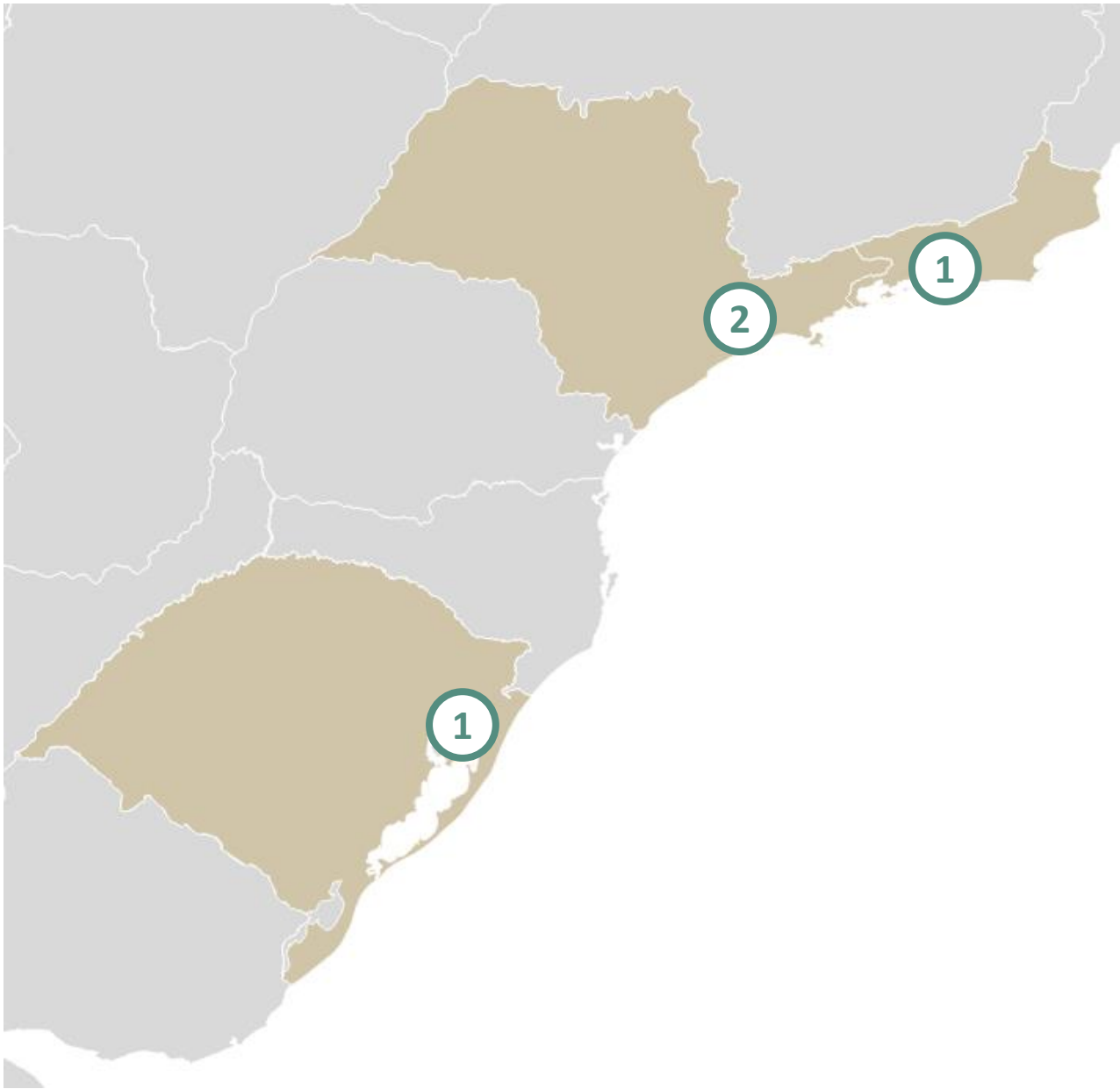
Fonte: <https://opeacapital.com/>





Imóveis do Fundo

Distribuição dos Imóveis

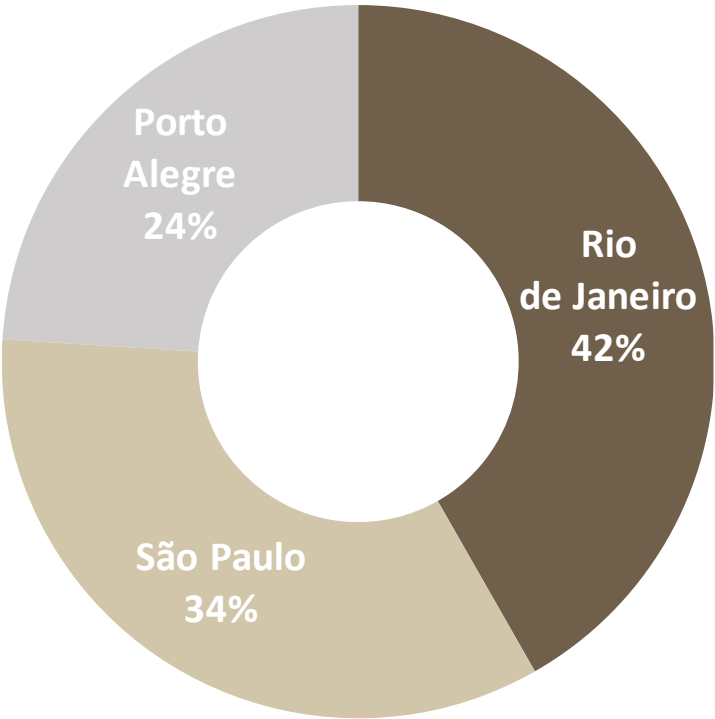


Indicadores Médios dos Imóveis

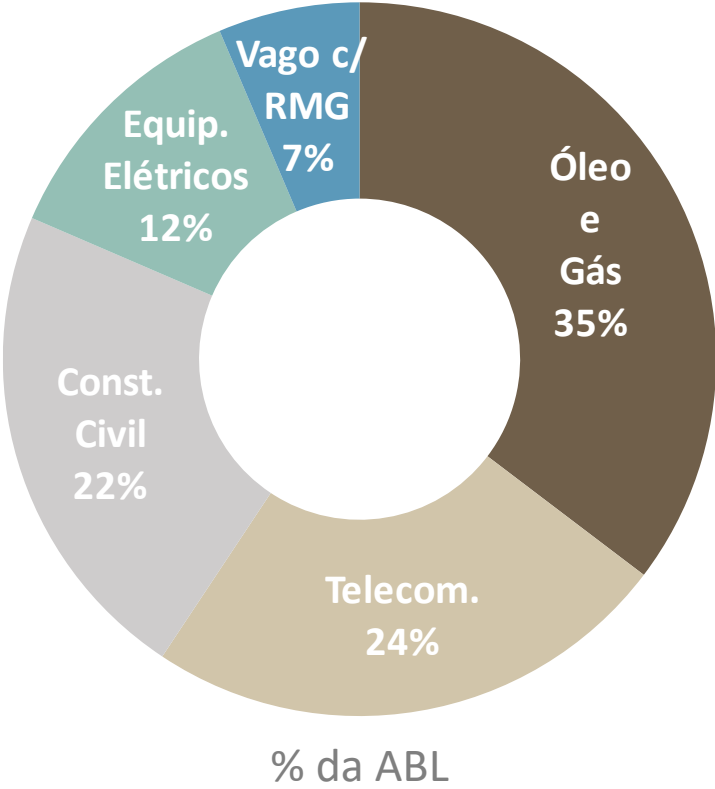
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,8	8,8	0%
RS	Ed. Porto Alegre	29,0	4,1	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,0	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,6	2,9	15%
Total		170,5	4,5	6%

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



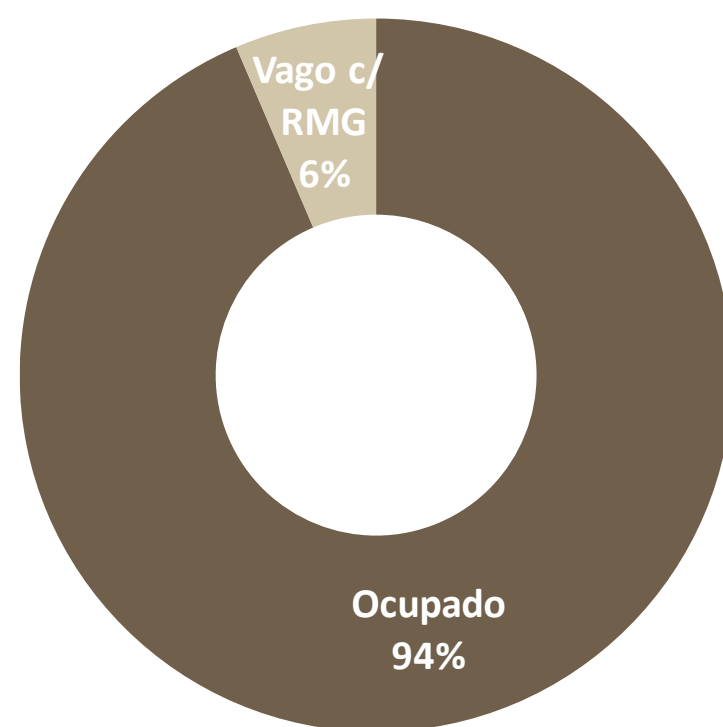
Setor dos Inquilinos





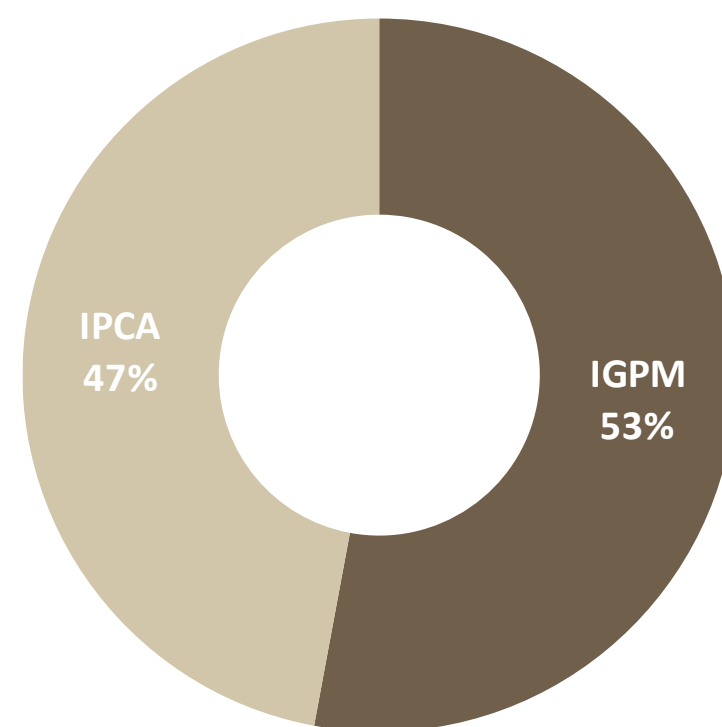
Imóveis do Fundo

Ocupação da Carteira



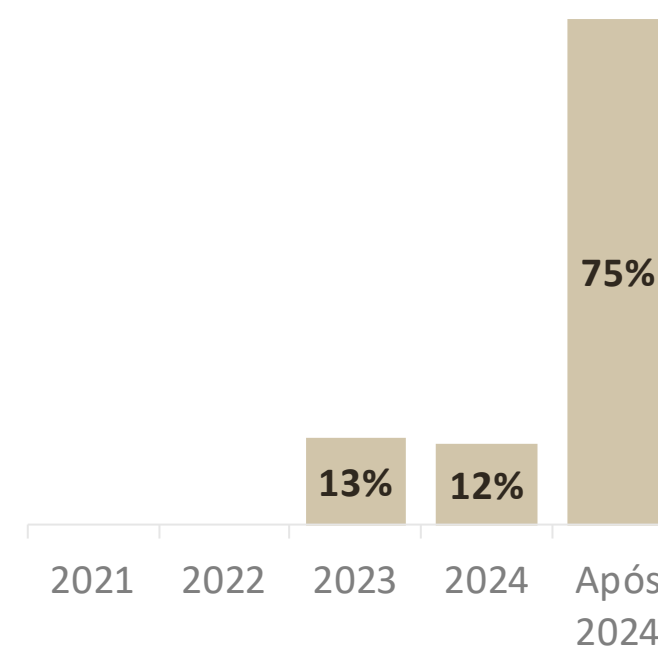
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



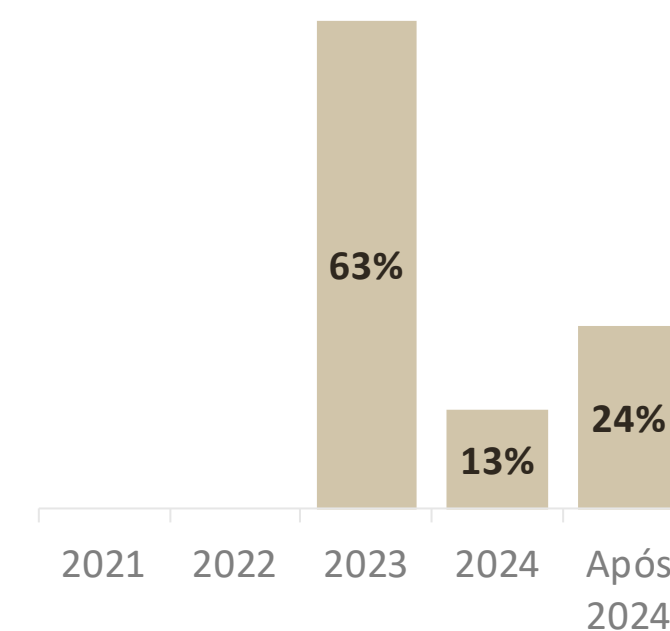
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada





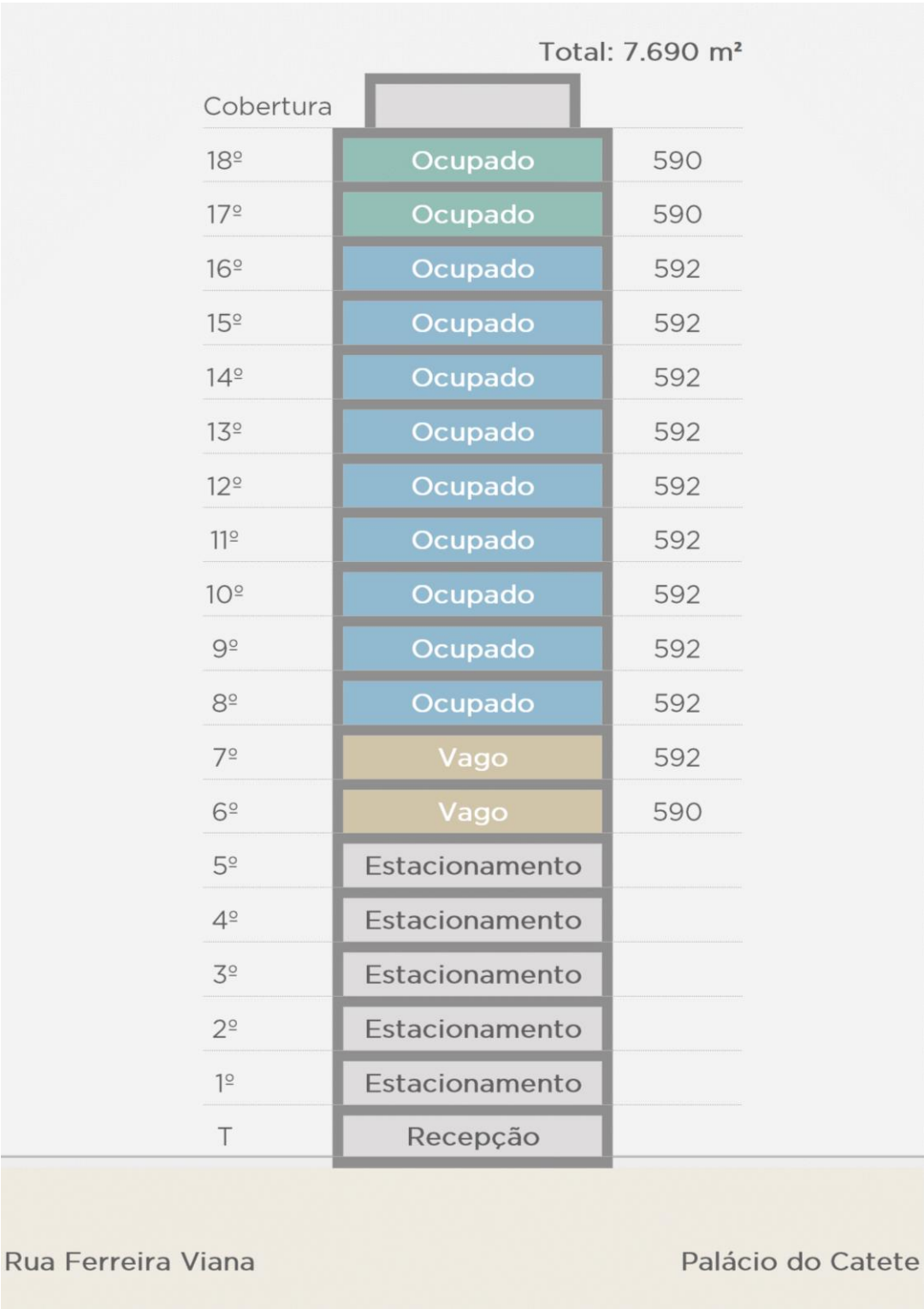
Ed. Flamengo

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).





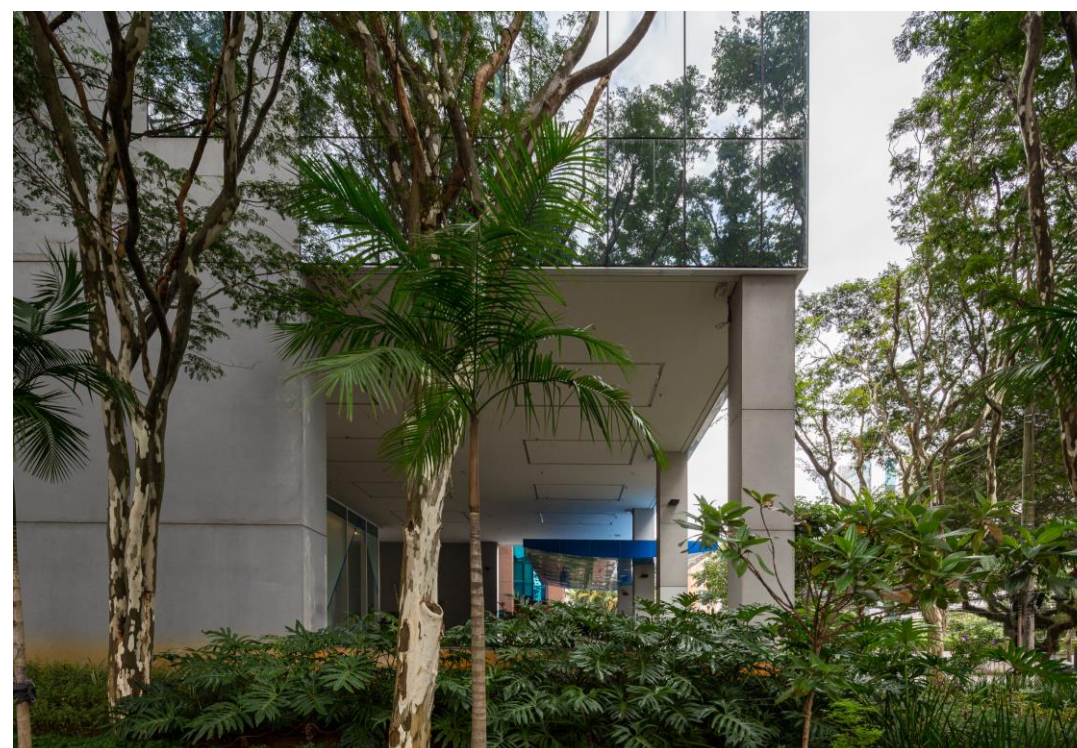
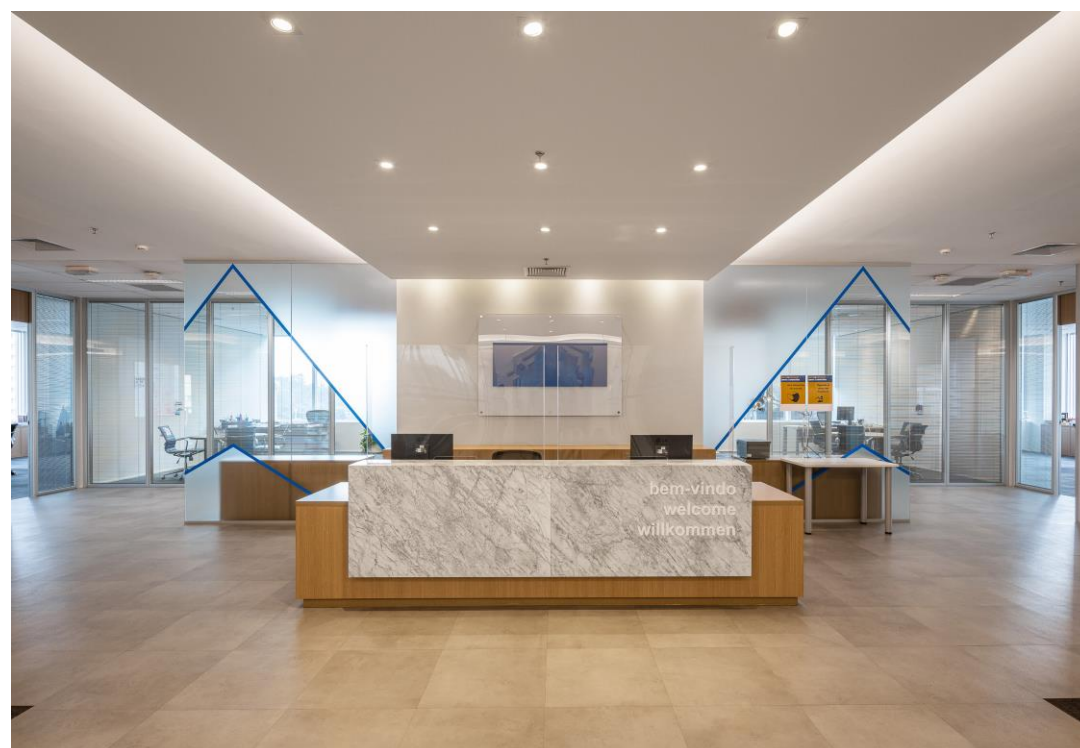
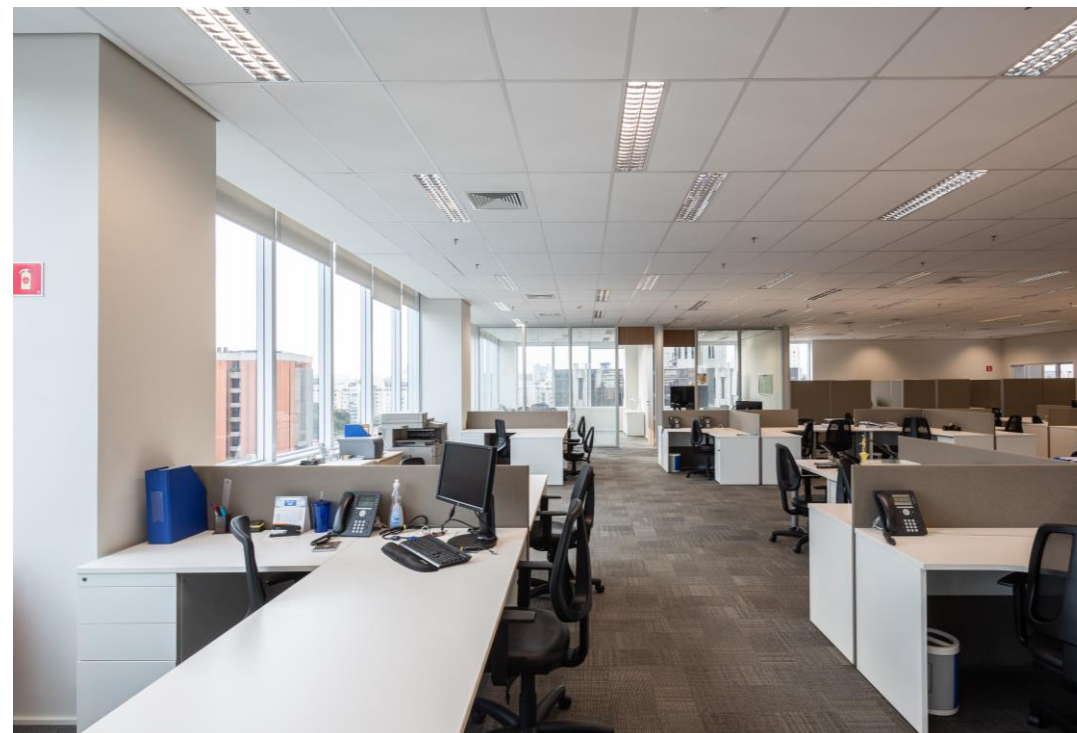
Ed. Flamengo





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			

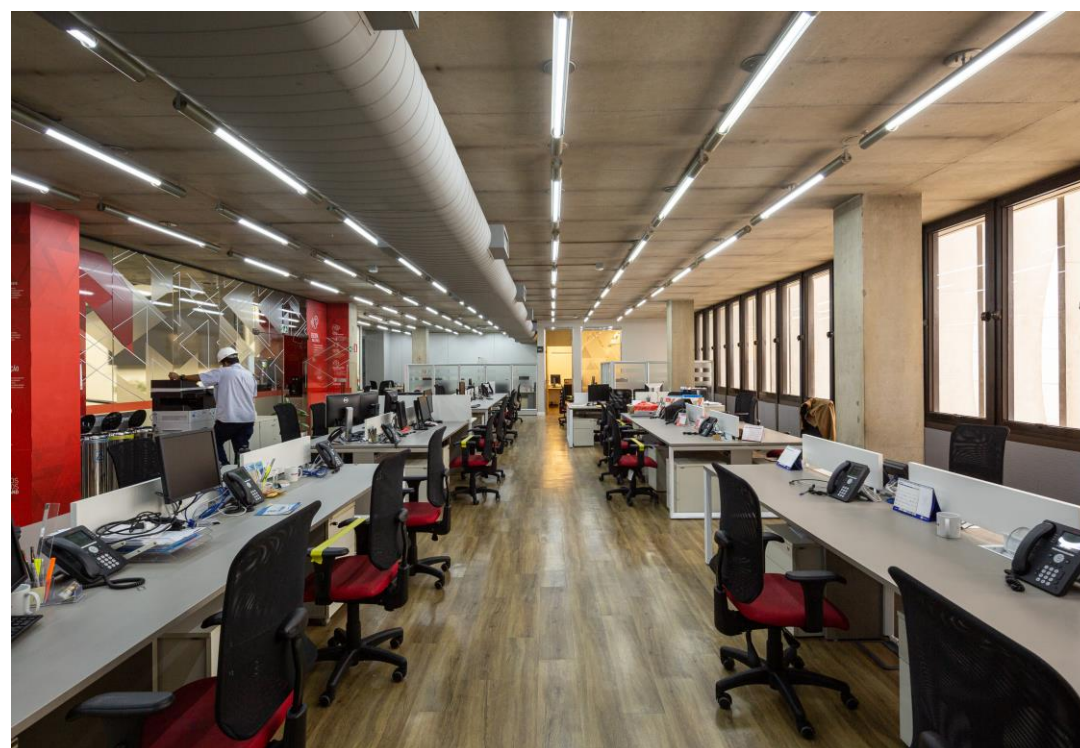
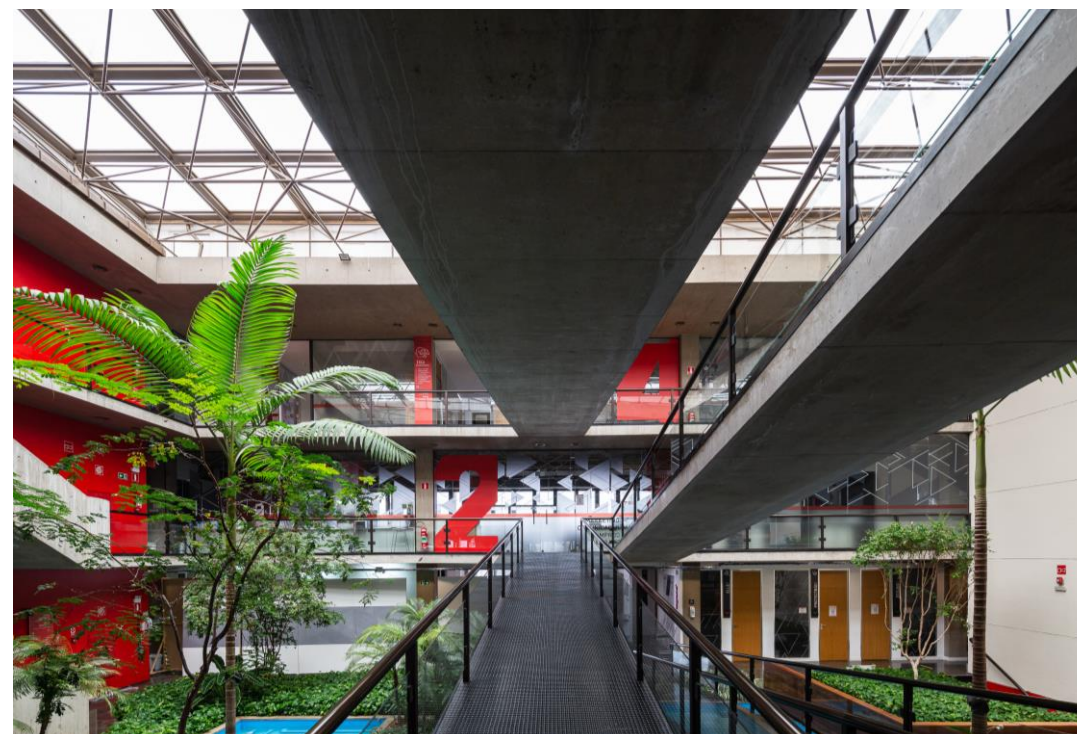




Ed. Souza Aranha I



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.





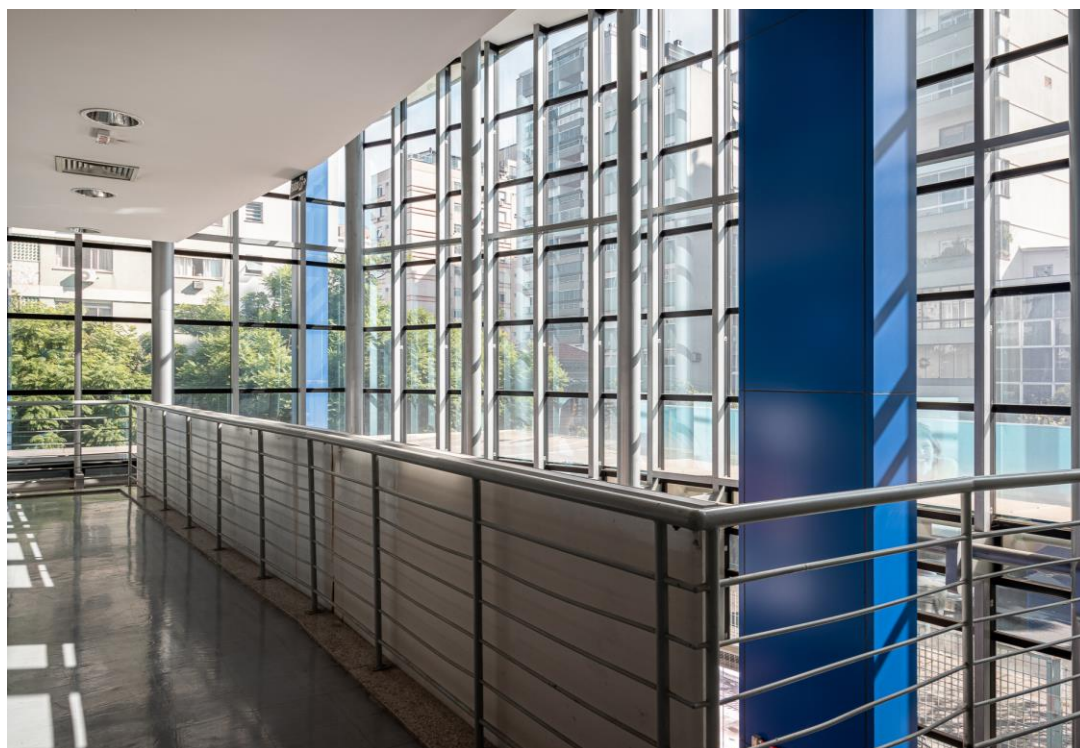
Ed. Souza Aranha I





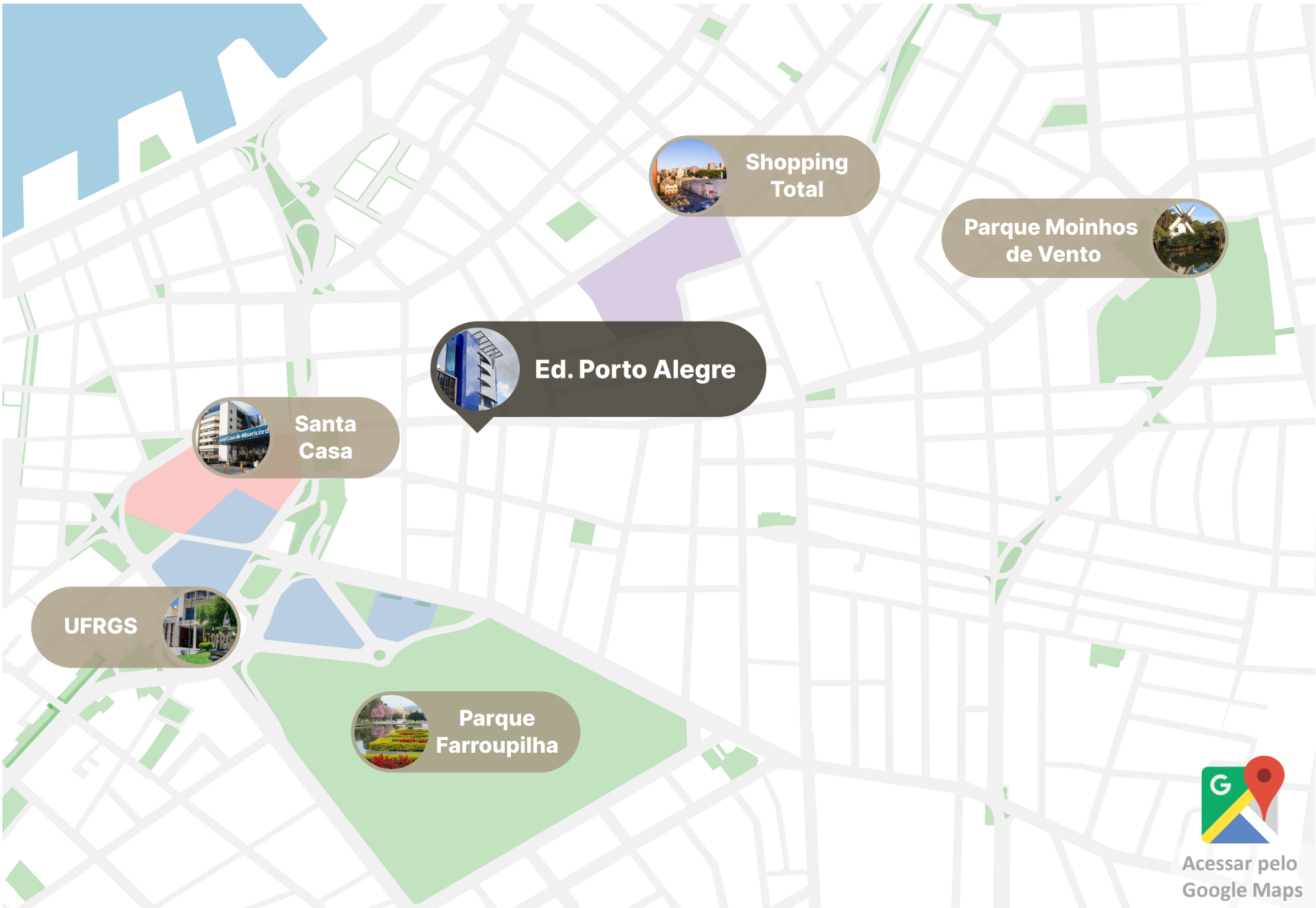
Ed. Porto Alegre

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

06/10/2021: Divulgação de informações do Direito de Preferência (Formulário de Subscrição do Direito de Preferência)

01/10/2021: Divulgação do Fato Relevante de início da 2ª emissão do Fundo (Fato Relevante)

28/09/2021: Divulgação da aprovação da 2ª emissão do Fundo (Fato Relevante e Ata da Assembleia)

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)



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