

CORE Metropolis FII

Proposta do Gestor

10/09/2021



Comentários da Gestão

Prezados cotistas do CORE Metropolis FII,

O CORE Metropolis FII (“Fundo”) teve início em 26/fev/2021, quando realizamos a 1ª chamada de capital a fim de concluir a aquisição dos três primeiros ativos do Fundo: Souza Aranha I, Souza Aranha II e Ed. Porto Alegre, o que ocorreu no início de abril deste ano.

Em meados de abril realizamos a 2ª chamada de capital e em junho concluímos a aquisição do Flamengo FII, que detém o Ed. Flamengo Park Towers – Torre A.

Os quatro ativos adquiridos para o portfólio do Fundo eram exatamente os ativos-alvo da 1ª emissão de cotas que realizamos, executando com sucesso o que fora apresentado

Setembro - 2021



aos investidores naquela oportunidade.

Em 10 de setembro de 2021, a administradora do Fundo divulgou uma carta consulta aos cotistas, a nosso pedido, colocando em pauta a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo.

Entendemos que o crescimento do portfólio é positivo para os cotistas, pois aumenta diversificação dos ativos entre imóveis de qualidade e inquilinos de primeira-linha, além de melhorar a estrutura de capital do Fundo.

A seguir apresentamos a composição do portfólio atual do Fundo, uma tabela resumida dos ativos-alvo desta emissão e a diversificação dos ativos por região de acordo com o nosso cenário-base, que tem como premissa a aquisição dos dois ativos que estão destacados como “negociados”.



Portfólio atual do Fundo

Distribuição dos Imóveis



Indicadores Médios dos Imóveis

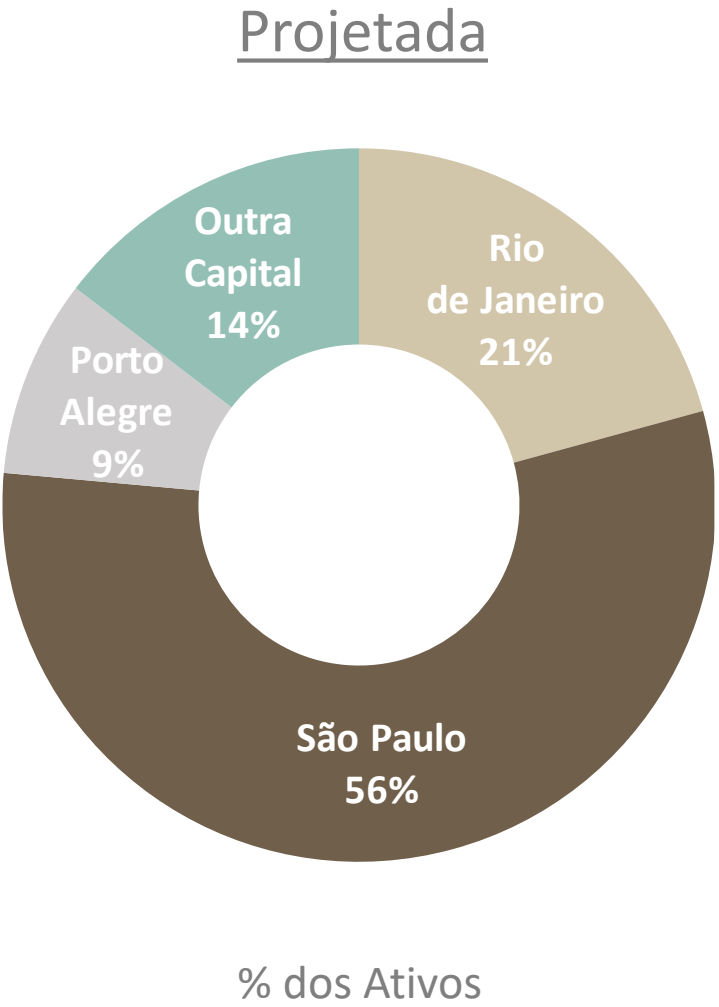
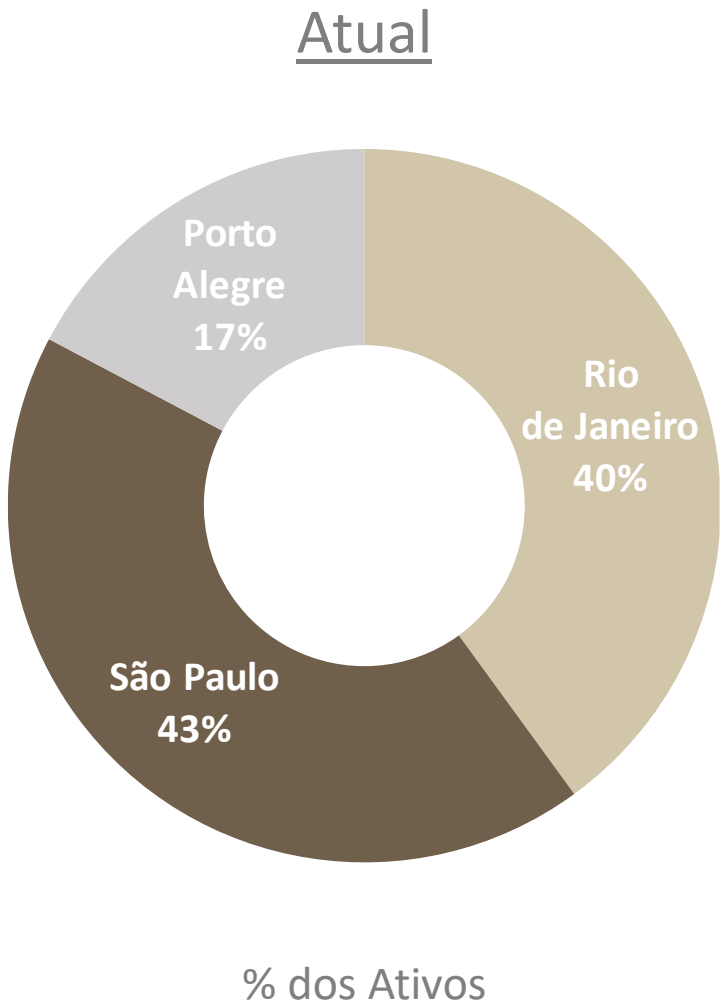
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	55,7	8,8	0%
RS	Ed. Porto Alegre	28,9	4,1	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,0	3,0	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,0	2,9	15%
Total		167,6	4,5	6%





Ativos-alvo e alocação projetada

Região	Cap Rate estimado	Status	Volume (R\$ MM)
São Paulo	8,0% a 8,5%	Negociado	105
Outra capital	9,0% a 10,0%	Negociado	45
São Paulo	7,5% a 8,0%	Em Negociação	50
São Paulo	8,0% a 8,5%	Em Negociação	100
São Paulo	8,0% a 9,0%	Em Negociação	90
Outra capital	9,0% a 10,0%	Em Negociação	60
Outra capital	9,0% a 10,0%	Em Negociação	50
São Paulo	8,0% a 9,0%	Em Negociação	80



A estrutura de aquisição dos novos imóveis pode envolver pagamentos parcelados, mecanismos de alavancagem, entre outros. Os recursos da segunda emissão poderão ser alocados nos ativos acima, mas não se limitando a eles. Os recursos, ou parte deles, poderão ser utilizados para pagamento de amortizações, pré pagamento de passivos do Fundo ou alocação em outros títulos e valores mobiliários de acordo com o regulamento do Fundo.





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