



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - JULHO 2022

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,91%

Retorno
Total no Mês

-4,19%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 84,50

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,77

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 10,97

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 15,64

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 90,8

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 89,27

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,7



Retornos e Liquidez



Rendimentos



Portfolio



Imóveis



Últimas Informações

Código de Negociação:

ASMT11

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:

1.017.316

Gestor:

ASA Asset 2 Gestão de Recursos
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

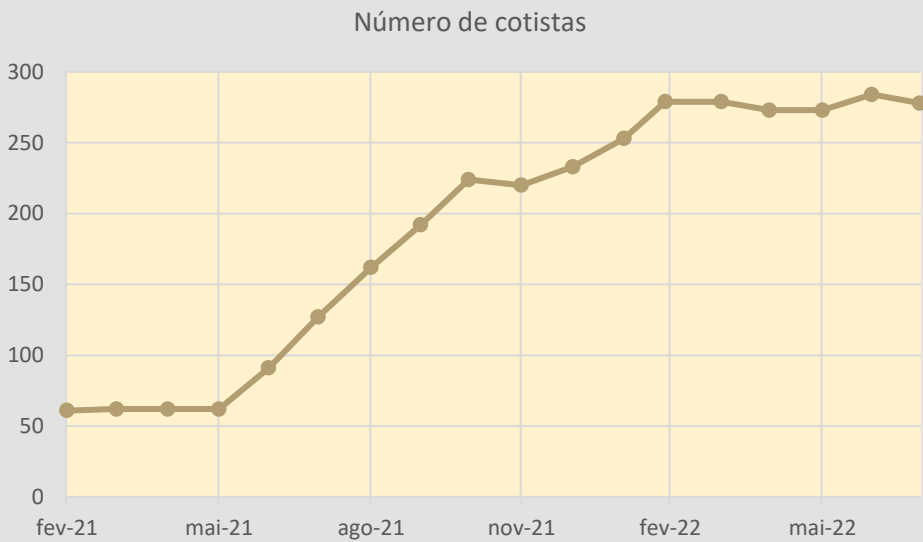
A denominação do fundo foi recentemente atualizada para **ASA Metropolis FII**, preservando o nome que o caracteriza desde o seu início como um fundo que investe em grandes centros urbanos, especialmente em imóveis de uso comercial. O código de negociação foi alterado para **ASMT11**, como a maioria dos investidores já deve ter notado em seus extratos.

Nesta carta iremos tratar de três tópicos relevantes para o fundo e seus cotistas: liquidez, preço da cota na bolsa vs. valor patrimonial e próximas emissões.

Liquidez

Em janeiro de 2021 encerramos a 1ª emissão de cotas, o que fez do ASA Metropolis um dos poucos fundos a conseguir captar durante a pandemia com a finalidade de adquirir prédios corporativos. Começamos com 61 cotistas e

atingimos 278 em julho de 2022. Foi um crescimento ainda modesto, mas orgânico e decorrente do interesse espontâneo dos novos investidores (ficamos muito honrados).



Fonte: FundosNET (B3)

A base de cotistas do ASA Metropolis é relativamente concentrada em investidores profissionais que entraram via oferta inicial de cotas, o que por um

Comentários da Gestão

lado pode significar que são cotistas menos propensos a vender a qualquer preço, como uma parte das pessoas físicas notadamente costuma fazer em momentos de maior tensão nos mercados. Por outro lado, o perfil da base atual acaba não impulsionando o volume das cotas negociadas em bolsa e, por vezes, a cotação fica sujeita a oscilações decorrentes de negócios pouco representativos.

Desde o segundo semestre de 2021, quando os juros começaram a subir, o mercado esteve desfavorável a novas ofertas públicas de fundos imobiliários. Realizamos a 2ª emissão de cotas do fundo com volume captado de R\$ 10 milhões em março de 2022, destinados a reforçar o caixa do fundo e honrar as amortizações dos passivos por pouco mais de 12 meses.

Nosso plano de voo desde o início é fazer uma oferta de cotas que ajude a pulverizar a base de cotistas e prover maior liquidez no mercado secundário das cotas do fundo. Entendemos que um fundo grande, com ativo e passivo

diversificados, fica mais perto de atingir seu potencial. Naturalmente, é essencial que seja bem gerido também.

Desconto

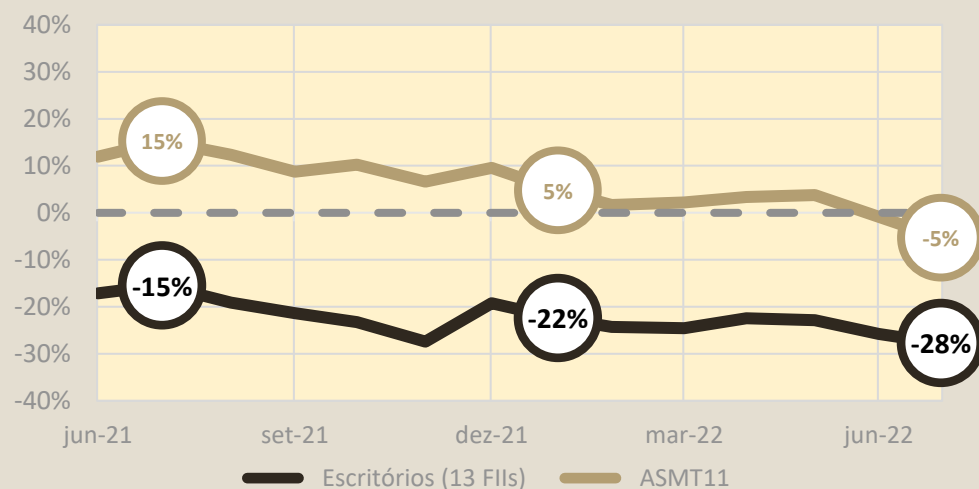
Todo fundo imobiliário listado em bolsa possui dois valores de cotas: o valor de mercado e o valor patrimonial da cota.

O primeiro depende apenas das interações entre compradores e vendedores no ambiente de bolsa. O segundo é resultado de um laudo de avaliação, normalmente feito pelo menos uma vez por ano, por empresa especializada e independente da administradora e da gestora, que é, por sua vez, contabilizado no balanço patrimonial do fundo.

Nenhum dos dois está necessariamente “certo”, ou seja, incorpora todos os riscos e retornos futuros, nas probabilidades exatas, descontados pela taxa de desconto mais apropriada. É das divergências de percepções sobre essas variáveis, além das necessidades de liquidez, que compradores e vendedores fecham negócios. No entanto, são duas referências a serem observadas. Quem acredita que o mercado está barato, pode comprar, e vice-versa.

Comentários da Gestão

Quando o ASA Metropolis foi listado para negociação junto a B3, em meados de junho de 2021, os demais fundos imobiliários já existentes costumavam negociar com desconto em relação aos seus valores patrimoniais. No gráfico a seguir, selecionamos treze fundos imobiliários de escritórios e verificamos que em julho de 2021 eles negociavam com 15% de desconto em



Fonte: B3 | Quantum Axis | ASA Investments

relação aos seus respectivos valores patrimoniais, enquanto o ASA Metropolis chegou a eventualmente negociar com 15% de prêmio sobre seu valor patrimonial.

Enquanto a situação macroeconômica se deteriorava e os juros subiam, os descontos nos demais fundos aumentaram, alcançando 28% em julho de 2022, enquanto o ASA Metropolis chegou a 5% de desconto. Em agosto deste ano, enquanto escrevemos este relatório, observamos uma recuperação do mercado de FII ao mesmo tempo que o nosso fundo sofreu alguma desvalorização. No próximo relatório traremos as informações do mês fechado de agosto, mas já é possível inferir que a diferença entre os descontos (ASA Metropolis vs mercado) diminuiu um pouco.

Ao final de todo ano, os administradores dos fundos imobiliários recebem os laudos de avaliação e ajustam os valores dos ativos em seus balanços patrimoniais. Atualmente nossos ativos rodam numa média de 9,5% de *cap rate* (aluguéis atuais anualizados, divididos pelo valor de avaliação atual). Acreditamos que uma média de 8,8% de *cap rate* seria razoável, o que levaria o valor dos ativos para aproximadamente R\$ 190 milhões.

Comentários da Gestão

Deduzindo o saldo da alavancagem e somando as disponibilidades, a reavaliação poderia representar um aumento de 15% no valor patrimonial da cota atual. Ressaltamos que este é apenas um cenário, e não representa qualquer tipo de previsão ou promessa, mas serve apenas para lembrar que com a estrutura de capital atual do ASA Metropolis, um aumento de 8% no valor dos ativos representa praticamente o dobro deste percentual na cota patrimonial, diferente dos fundos sem alavancagem.

Próxima emissão

Continuamos enxergando oportunidades no mercado de imóveis corporativos. Muitos ativos podem não parecer tão atrativos quando olhamos apenas para o curto prazo, mas quando expandimos o olhar sobre o ciclo imobiliário, temos motivos para crer que ainda estamos atravessando uma fase interessante para aquisições.

Em breve, pretendemos levar à apreciação dos cotistas um plano de crescimento para o fundo, que poderá levar o patrimônio do ASA Metropolis para um valor expressivamente maior do que o atual já na próxima emissão de cotas, alterando completamente a estrutura de capital, a composição do portfólio e os índices de liquidez na bolsa.

Optamos desde o início por não ter capital autorizado em nosso regulamento, pois acreditamos que é saudável levar para deliberação dos cotistas do fundo temas como o volume das próximas emissões, preço unitário das cotas e destinação dos recursos.

Não temos como prever com precisão quando se abrirá a próxima janela de mercado para captações, mas pretendemos estar preparados para aproveitar a oportunidade quando isso acontecer.

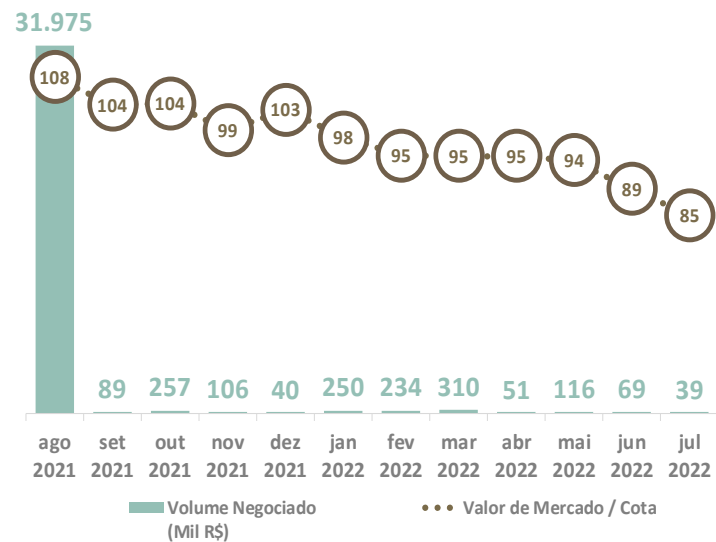
Atenciosamente,

Equipe de Gestão do ASA Metropolis FII

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jul-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	-4,2%	-15,7%	-12,7%	13,1%	-1,2%
Valor Patrimonial	0,3%	3,2%	1,1%	4,1%	5,2%
CDI	1,0%	9,4%	6,5%	4,1%	10,9%
IFIX	0,7%	-0,4%	0,3%	-2,8%	-2,5%
IBOVESPA	4,7%	-15,3%	-1,6%	-4,7%	-6,2%
IMA-B	-0,9%	3,3%	3,4%	1,1%	4,6%

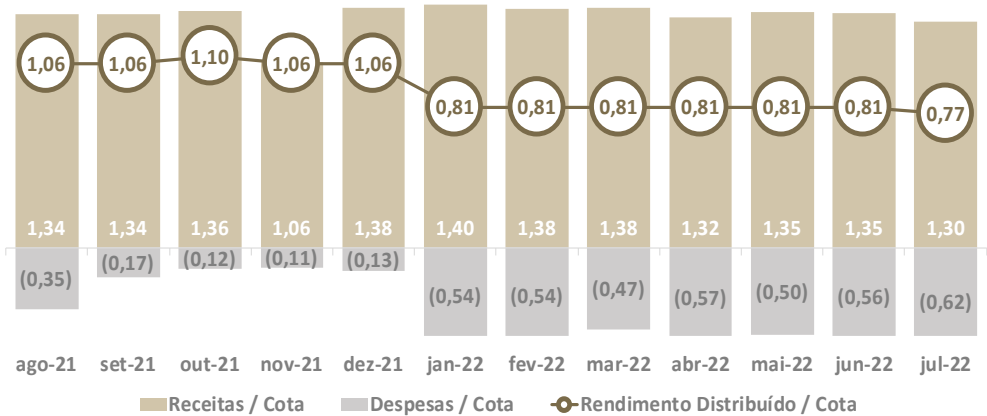
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jul-2022	2ºS 2022
Total de Receitas	1.323.606	1.323.606
Locação	798.039	798.039
FII	432.000	432.000
Financeiras	93.568	93.568
Total de Despesas	(626.547)	(626.547)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(137.637)	(137.637)
Financeiras	(488.910)	(488.910)
Resultado Disponível	697.060	697.060
Reserva	(86.274)	(86.274)
Rendimento Distribuído	783.333	783.333

ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	119,5%
Fundos Imobiliários	34,1	37,5%
Renda Fixa	9,2	10,1%
Passivo	(63,2)	(69,6%)
Valores a receber	2,3	2,5%
Patrimônio Líquido	90,8	100,0%

Data-Base: 31/07/2022 | Valores em milhões de reais

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
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Juros em ago-22	0,15	0,25	0,11
Amortização próximos 12 meses	1,09	3,93	2,30
Saldo Atualizado	12,10	49,47	33,54

Data-Base: 31/07/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

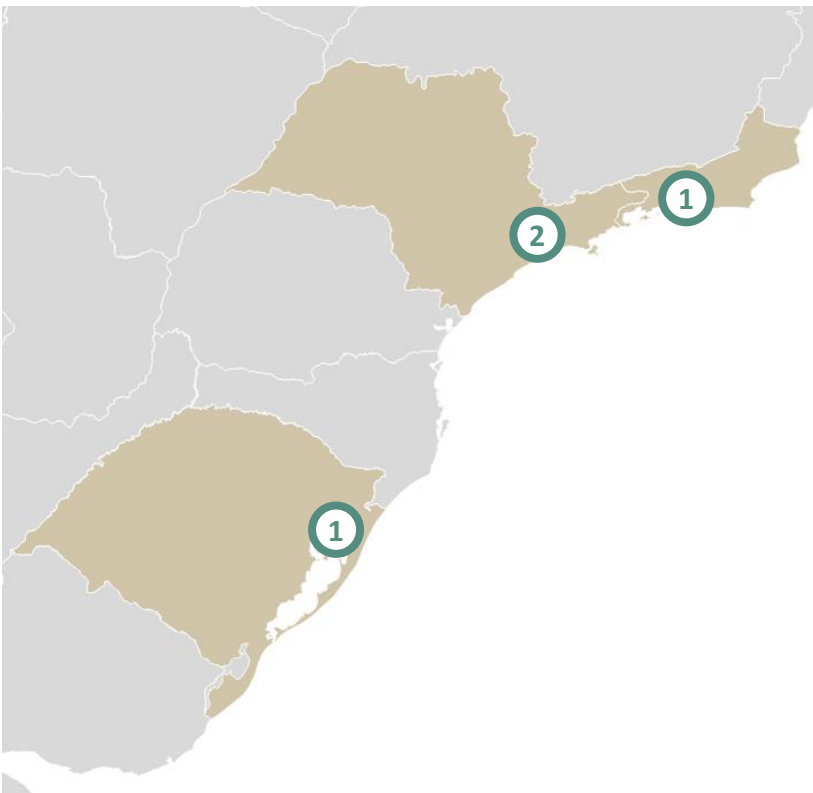
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

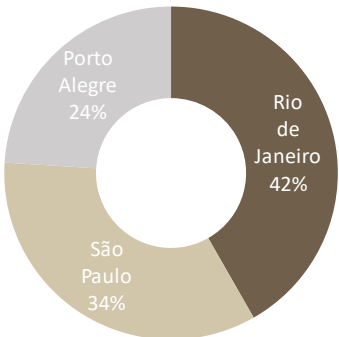


Indicadores Médios dos Imóveis

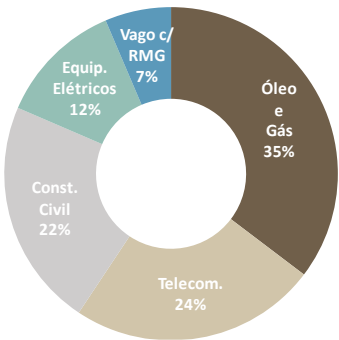
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	8,0	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,2	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	2,0	15%
Total		175,6	3,7	6%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos a partir de 21/06/2021.

Imóveis por Cidade



Setor dos Inquilinos



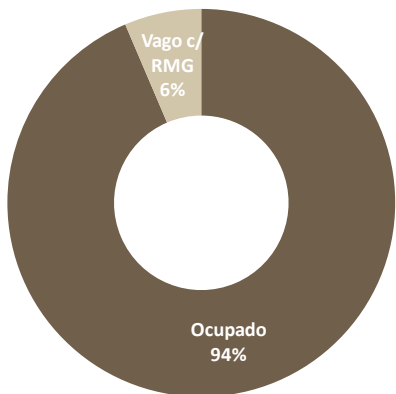
% da ABL



ASA METROPOLIS FII

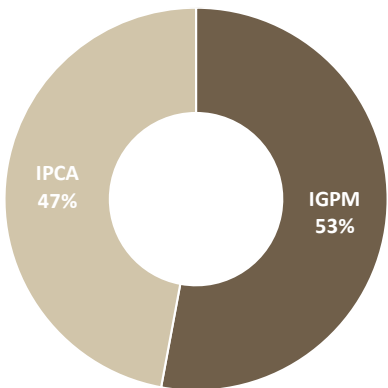
Imóveis

Ocupação da Carteira



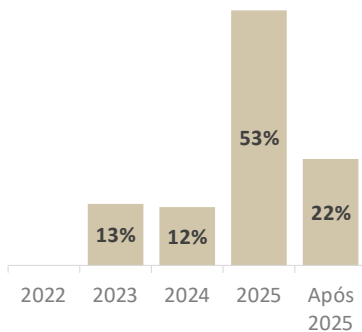
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



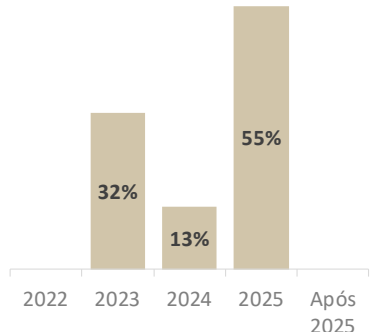
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



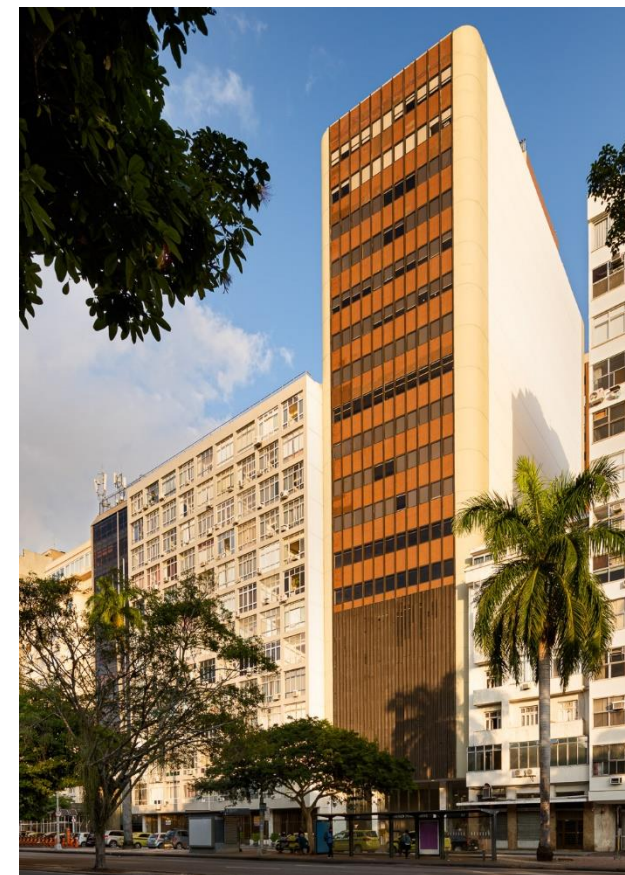
% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

|Ed. Flamengo

Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do 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).



ASA METROPOLIS FII

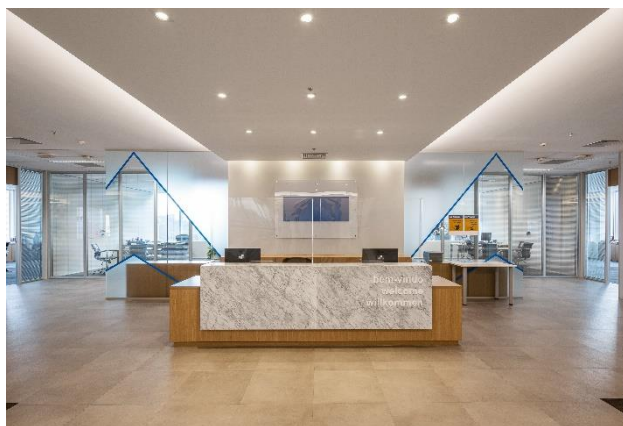
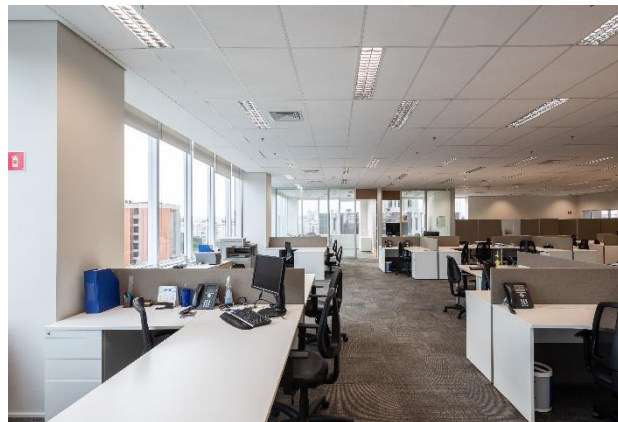
Ed. Flamengo



ASA METROPOLIS FII

| 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.



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha II



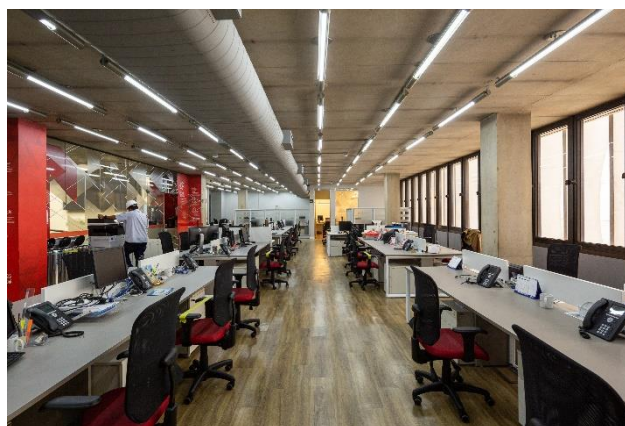
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

ASA METROPOLIS FII

| 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.



ASA METROPOLIS FII

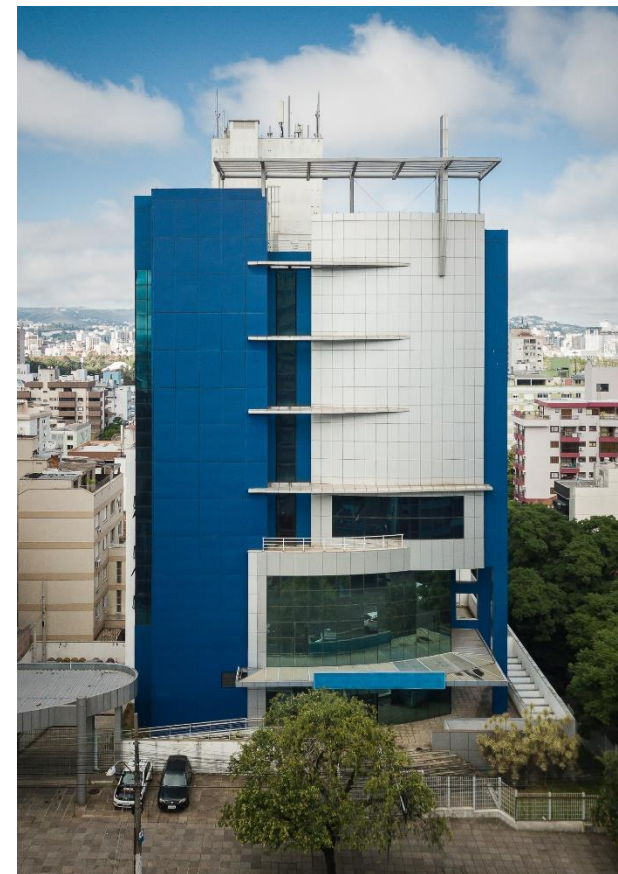
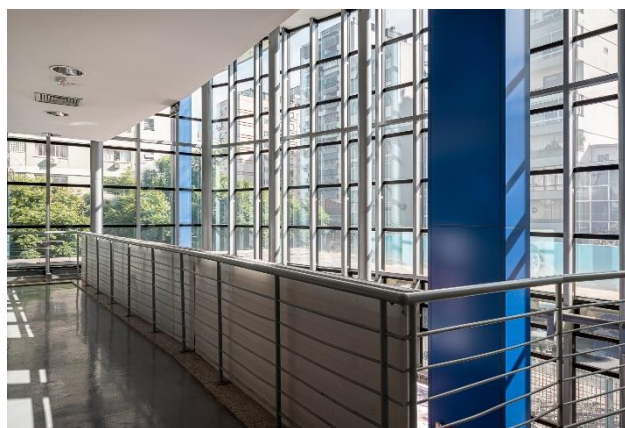
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

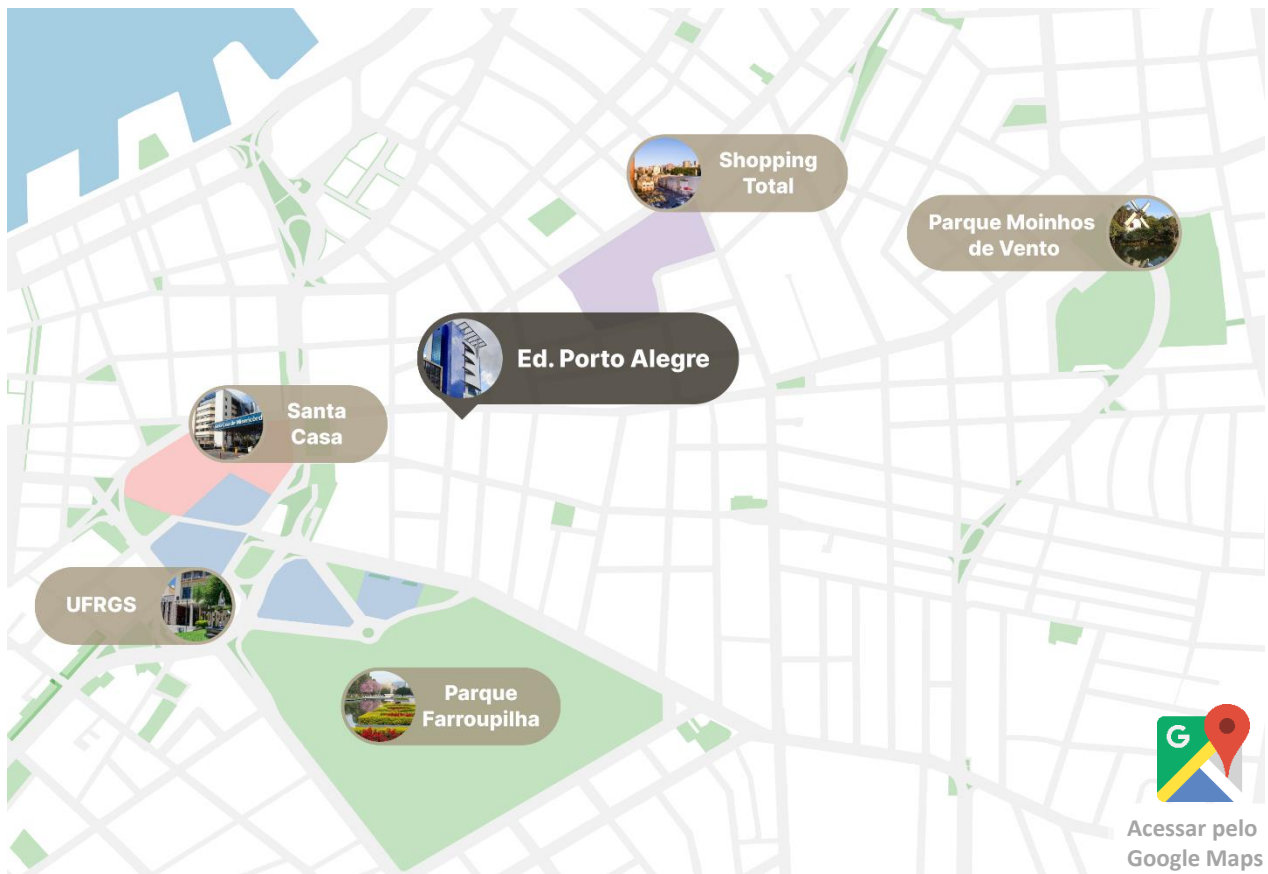
| Ed. Porto Alegre

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.



ASA METROPOLIS FII

|Ed. Porto Alegre



Total: 4.421 m²		
Cobertura	Ocup.	150
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

ASA METROPOLIS FII

|Últimas informações

16/08/2022: Fato Relevante sobre alteração do código de negociação do Fundo (Fato Relevante)

16/08/2022: Fato Relevante sobre finalização da aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (Fato Relevante, Instrumento Particular e Regulamento)

04/08/2022: Ata da Assembleia Geral Extraordinária (Ata)

21/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento (Proposta do Administrador)

14/07/2022: Convocação de AGE para atualização do regulamento (Carta Consulta e Proposta do Administrador)

04/07/2022: Notificação de rescisão antecipada de locatária do Flamengo FII (Fato Relevante)

05/05/2022: Fato Relevante sobre aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (Fato Relevante)



ASA METROPOLIS FII

| 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@asainvestments.com.br
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: asainvestments.com

ADMINISTRADOR

- Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com