



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - MAIO 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-11,34%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 50,17

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 6,20

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 84,2

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 82,76

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

3,0

 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

As sugestões, críticas, reclamações e opiniões dos nossos cotistas são sempre muito bem-vindas, não apenas as que nos chegam diretamente, mas também as que buscamos em outras fontes como fóruns de fundos imobiliários na internet.

Com isso em mente, trazemos neste relatório algumas informações adicionais sobre o uso dos recursos do Fundo neste primeiro semestre de 2023, especialmente desde que o fundo interrompeu o pagamento de rendimentos com o objetivo de honrar suas obrigações financeiras sem necessidade de realizar uma nova emissão de cotas em um momento desfavorável do mercado.

Incorporamos também neste relatório um slide com a estrutura societária do ASA Metropolis FII, assim quem começou a acompanhar o Fundo mais recentemente terá maior facilidade de compreender como o ASMT11 consolida as informações contábeis do Flamengo FII, fundo que detém o Ed. Flamengo 66, no Rio de Janeiro.

Esperamos que com isso as informações do Fundo fiquem ainda mais transparentes e os cotistas possam tomar decisões bem fundamentadas.

Saldos dos CRI

Desde o início do Fundo havia uma projeção de rendimentos e retorno total considerando que a alavancagem via CRI teria 12 meses de carência para o pagamento de juros e 15 meses de carência para os pagamentos das amortizações do principal.

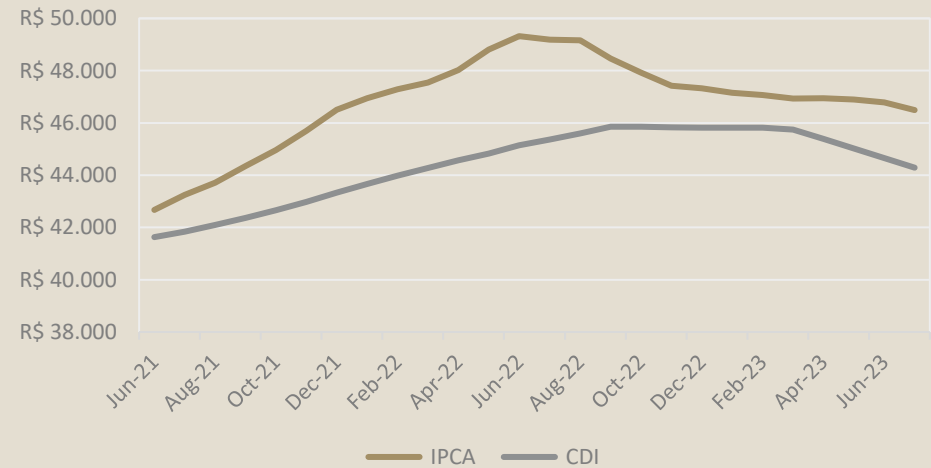
Durante esse período inicial de carência era esperado que os saldos dos passivos aumentassem, porém o IPCA variou 10,1% em 2021, praticamente três vezes mais do que a projeção segundo o [Boletim Focus de 31/12/2020](#), que era de 3,3%. Isso fez com que a curva do saldo dos CRI indexados ao IPCA subisse mais rápido do que a curva dos CRI corrigidos pelo CDI.

Em meados de 2022 iniciamos os pagamentos de juros e amortização, onde pode-se notar no gráfico a seguir uma redução no saldo total, especialmente dos CRI IPCA que também teve a contribuição de três meses seguidos de deflação (julho, agosto e setembro de 2022).

Até o fim de 2022 o saldo dos CRI CDI não caiu significativamente, pois tivemos um novo período de carência de juros a partir de maio de 2022 até abril de 2023, no entanto esta foi uma carência parcial de aproximadamente 75% dos juros. Desde abril de 2023 o Fundo passou a pagar 100% dos juros e da amortização, de modo que a partir daí pode-se ver no gráfico a seguir que a queda do saldo é mais linear.

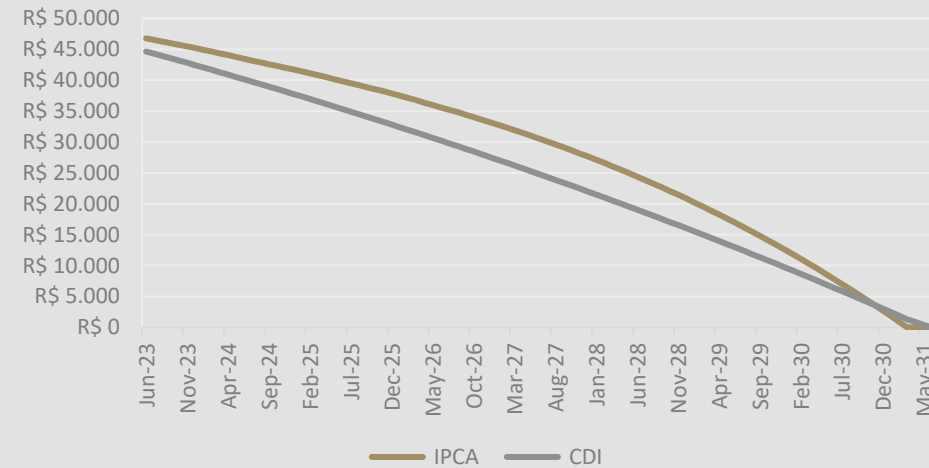
Comentários da Gestão

Evolução do saldo dos CRI (R\$ mil)



Pela forma que cada CRI foi estruturado, de acordo com os padrões de mercado, as curvas dos saldos futuros projetados para cada CRI são as seguintes, caso não haja nenhum pré-pagamento:

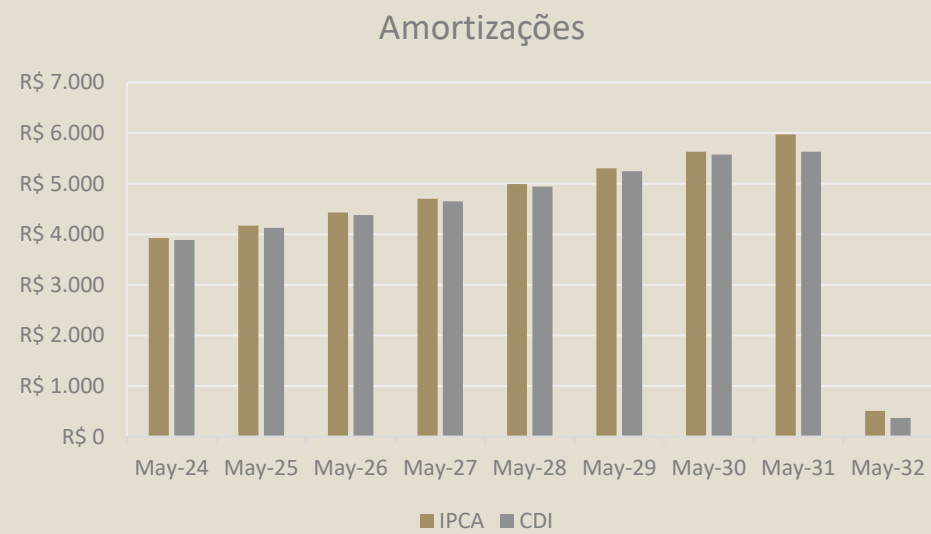
Saldo projetado dos CRI (R\$ mil)



Nota-se no gráfico anterior que os CRI CDI tendem a ter uma redução mais linear, enquanto os CRI IPCA tem uma curva mais exponencial, que também pode ser impactada pela variação do mesmo índice de inflação ao longo do tempo.

Comentários da Gestão

Os pagamentos de amortização previstos até a quitação total dos CRI, no fluxo pactuado, desconsiderando eventuais pré-pagamentos, são os seguintes:



Fluxo de caixa consolidado (ASA Metropolis FII + Flamengo FII)

Desde que o Fundo iniciou a retenção dos rendimentos, em fevereiro deste ano, as receitas de locação cobriram as despesas financeiras e as amortizações dos CRI, sendo que uma parte das reservas de caixa foram utilizadas, ainda provenientes da segunda emissão de cotas do Fundo, atingindo um saldo consolidado de R\$ 4,4 milhões no final de maio.

Fluxo de Caixa Consolidado	R\$
Saldo jan-23	6.103.951
Rendimento Jan-23	(783.333)
Receitas de Locação	5.590.312
Despesas Financeiras	(3.062.957)
Amortizações	(2.499.611)
Receitas Financeiras	197.344
Despesas Operacionais	(489.073)
Despesas Administrativas	(665.162)
Saldo mai-23	4.391.470
Obs: números não auditados e não necessariamente conforme critérios para cálculo da base de distribuição de rendimentos.	

Comentários da Gestão

Caso prossiga a retenção dos rendimentos por mais um semestre, não haja venda de ativos ou novas emissões, tampouco a locação dos andares disponíveis no Ed. Flamengo 66, a reserva de caixa do Fundo deve durar até o início de 2024. A gestão trabalha com todas as alternativas com o objetivo de executar a que for melhor para o Fundo e os cotistas.

É importante ressaltar que os valores retidos para o pagamento das amortizações serão reconhecidos no patrimônio líquido do Fundo apenas no fechamento do semestre, quando o preço unitário da cota contábil será impactado positivamente pelas retenções de rendimentos realizados ao longo do semestre.

Cap rate (desalavancado)

Nos EUA, onde praticamente todos REITs usam alavancagem em alguma medida, é comum os investidores analisarem o *cap rate* do fundo desconsiderando a alavancagem. Ou seja, qual o *cap rate* dos imóveis dado os aluguéis e os valores de

avaliação considerados no valor patrimonial (*book value*) e implícitos no valor de mercado das ações (*market value*).

No Brasil geralmente os investidores olham mais para o *dividend yield*, que tende a ser semelhante ao cap rate em fundos sem alavancagem nenhuma. Quando se adiciona alavancagem, o *dividend yield* pode aumentar ou diminuir, às vezes levando a inúmeros incautos ao erro, geralmente pagando caro em ativos que o *dividend yield* está temporariamente alto e vendendo barato ativos que estão com *dividend yield* temporariamente baixo, ou suspenso, como no caso do ASMT11.

As alavancagens podem ter inúmeras composições, fluxos, indexadores, carências, e é aí que entra o *cap rate* dos ativos - essa métrica ajuda a entender se os imóveis estão precificados a um valor razoavelmente justo e, deduzindo os passivos, calcular o valor justo para as ações (ou cotas no caso dos FII aqui no Brasil).

No relatório gerencial do mês passado colocamos uma tabela apresentando estes números, que não mudaram muito até o final de maio:

- Cap rate médio dos imóveis sobre laudo de avaliação: **9,97%**

- Cap rate médio implícito no valor de mercado do fundo (cota a R\$ 50,17): **12,27%**

Comentários da Gestão

Volume negociado e aumento da base de cotistas

Nos meses de março, abril e maio deste ano percebemos um aumento considerável do volume negociado das cotas do Fundo na bolsa, atingindo R\$ 1,2 milhão no período, média de R\$ 400 mil por mês (vide gráfico no slide “Retorno e Liquidez do Fundo”). Temos acompanhado um crescimento do número de cotistas, conforme tabela a seguir:

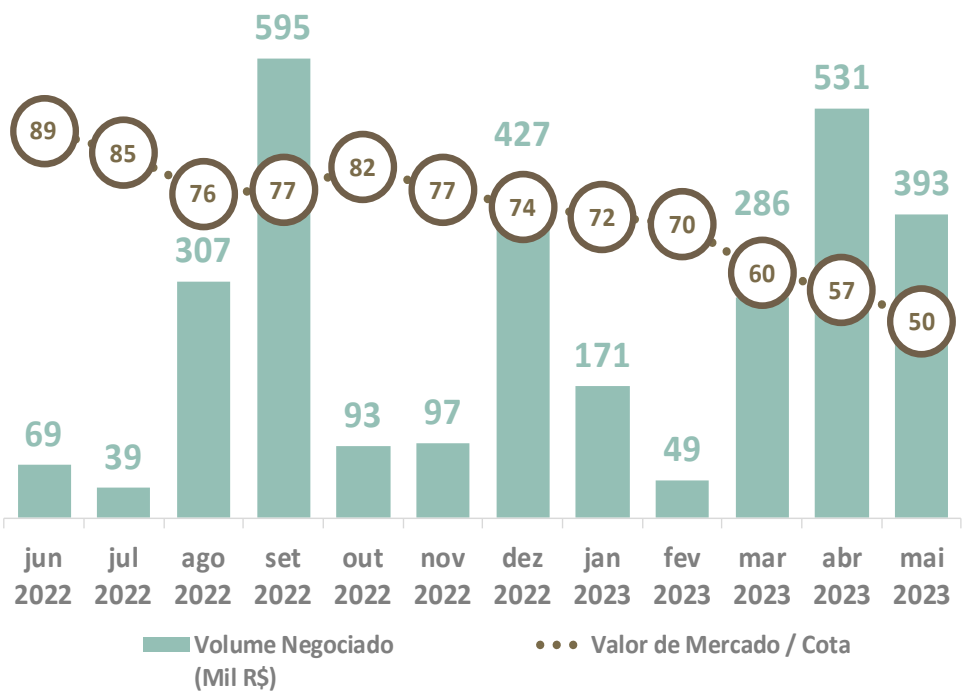
	31/12/2022	31/01/2023	28/02/2023	31/03/2023	30/04/2023	31/05/2023
Total	333	339	350	349	367	407
Pessoa física	310	316	327	327	335	374
Pessoa jurídica não financeira	3	3	3	2	2	2
Banco comercial	0	0	0	0	0	0
Corretora ou distribuidora	0	0	0	0	0	0
Outras pessoas jurídicas financeiras	0	0	0	0	0	0
Investidores não residentes	1	1	1	1	1	1
Entidade aberta de previdência complementar	0	0	0	0	0	0
Entidade fechada de previdência complementar	0	0	0	0	0	0
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	0	0	0	0	0	0
Sociedade seguradora ou resseguradora	0	0	0	0	0	0
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	0	0	0	0	0	0
Fundos de investimento imobiliário	11	11	11	11	13	12
Outros fundos de investimento	8	8	8	8	16	18
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	0	0	0	0	0	0
Outros tipos de cotistas não relacionados	0	0	0	0	0	0

Chama atenção o fato de não apenas o número de pessoas-físicas ter aumentado, mas também o número de fundos de investimento ter mais do que dobrado nos últimos dois meses (destaque na tabela). Ficamos contentes com a presença de mais cotistas no ASMT11 e permanecemos sempre à disposição de todos via e-mail (contato@asainvestments.com.br) e nossas redes sociais.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	mai-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-11,3%	-42,3%	-31,0%	-20,2%	-37,7%
Valor Patrimonial	-0,4%	-2,0%	-1,4%	0,3%	2,8%
CDI	1,1%	13,5%	5,4%	12,4%	23,3%
IFIX	5,4%	6,8%	5,1%	2,2%	4,4%
IBOVESPA	3,7%	-2,7%	-1,3%	4,7%	-1,5%
IMA-B	2,5%	10,5%	8,8%	6,4%	17,0%

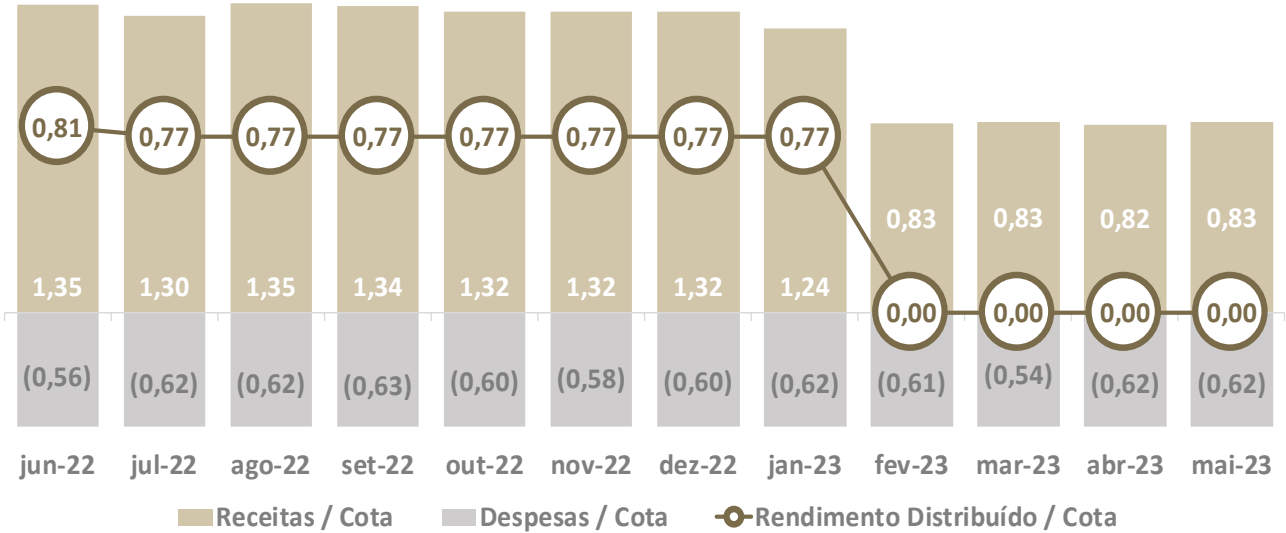
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



A partir de fevereiro de 2023 os rendimentos do Flamengo FII estão sendo retidos para honrar os compromissos relativos ao mesmo fundo.

Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Mai-2023	1ºS 2023
Total de Receitas	847.490	4.639.938
Locação	821.440	4.083.729
FII	0	408.500
Financeiras	26.050	147.708
Total de Despesas	(630.070)	(3.055.632)
Imobiliárias	(60.719)	(60.719)
Administrativas	(132.328)	(626.075)
Financeiras	(437.023)	(2.368.837)
Resultado Disponível	217.420	1.584.306
Reserva	217.420	800.972
Rendimento Distribuído	0	783.333

ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	121,5%
Fundos Imobiliários	37,5	44,5%
Renda Fixa	2,7	3,2%
Passivo	(59,9)	(71,1%)
Valores a receber	1,6	1,9%
Patrimônio Líquido	84,2	100,0%

Data-Base: 31/05/2023 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	ASA Metropolis FII	ASA Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
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
Despesas Financeiras em jun-23	0,16	0,32	0,51
Amortização próximos 12 meses	1,09	3,93	2,79
Saldo Atualizado	11,21	47,18	34,15

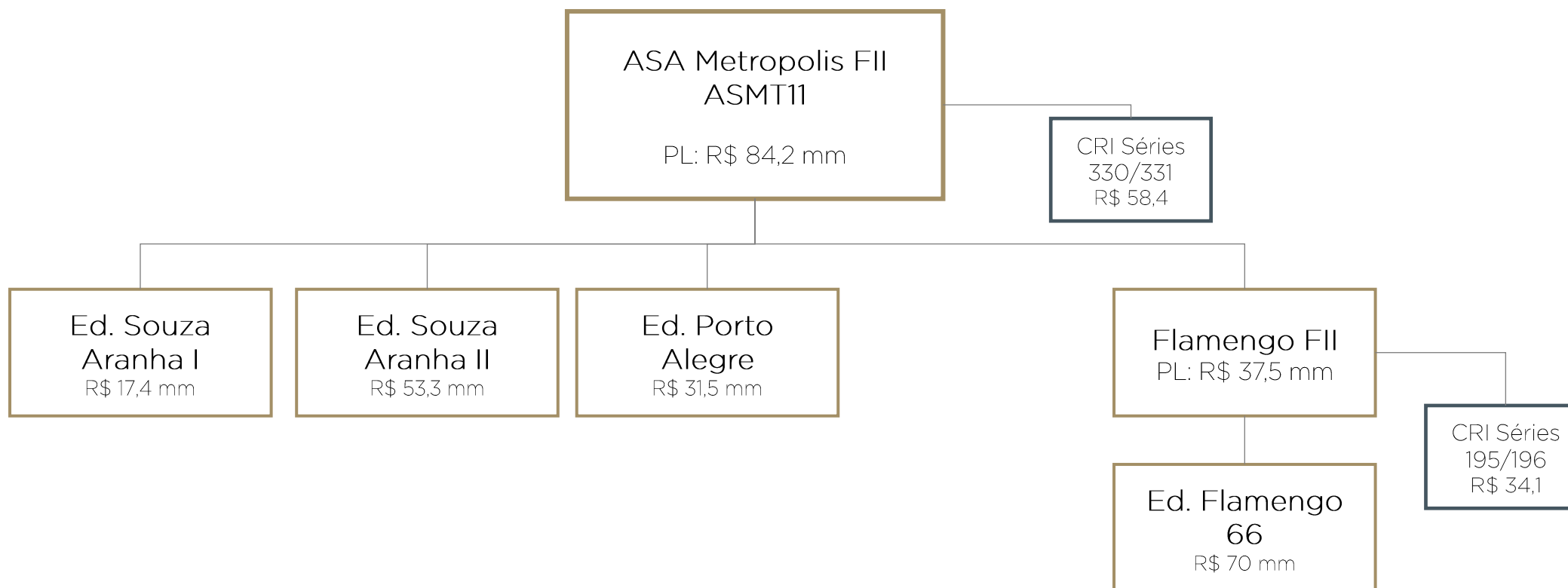
Data-Base: 31/05/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

| Estrutura do fundo



Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez/2022.

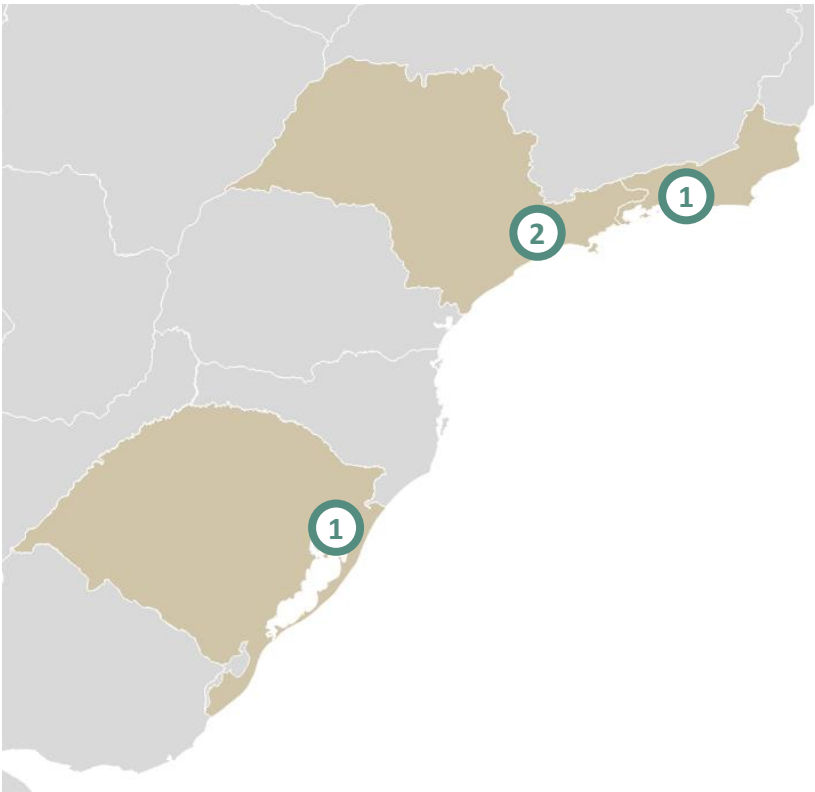
Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

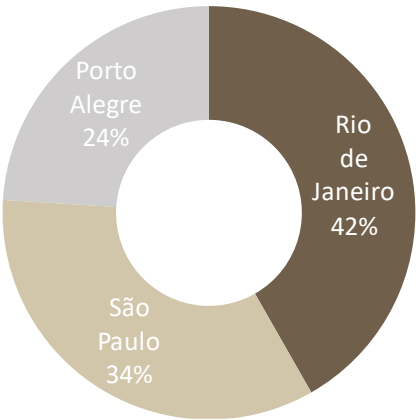


Indicadores Médios dos Imóveis

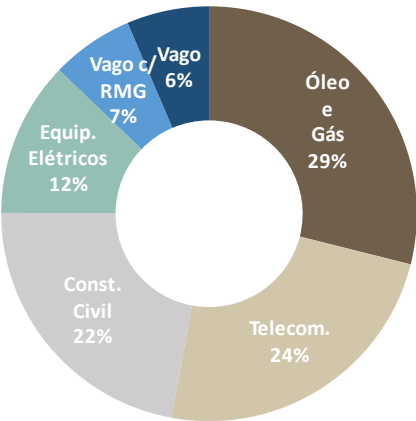
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,2	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	2,4	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,4	31%
Total		172,2	3,0	13%

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

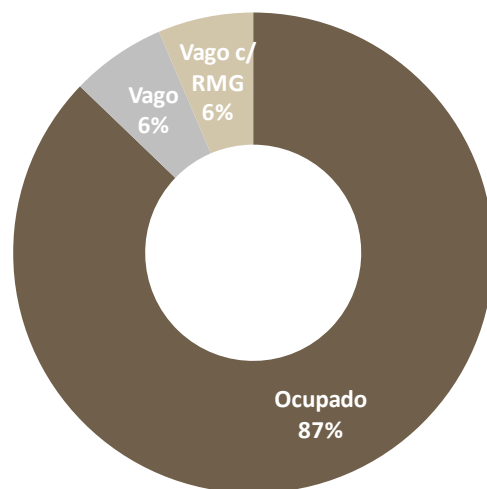


ASA METROPOLIS FII

Maio - 2023

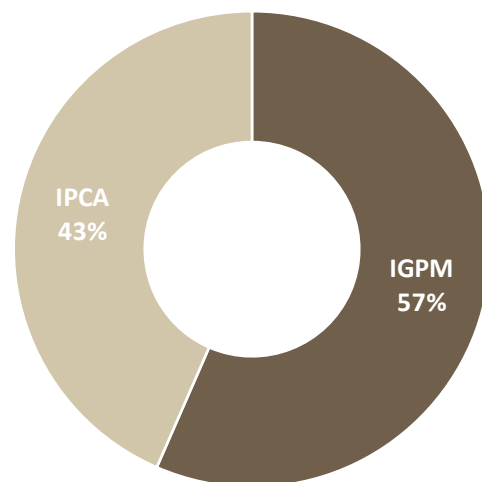
Imóveis

Ocupação da Carteira



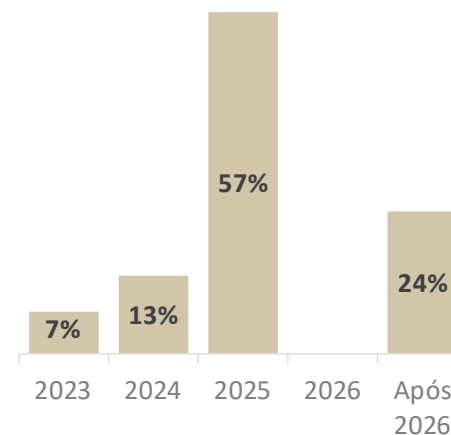
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



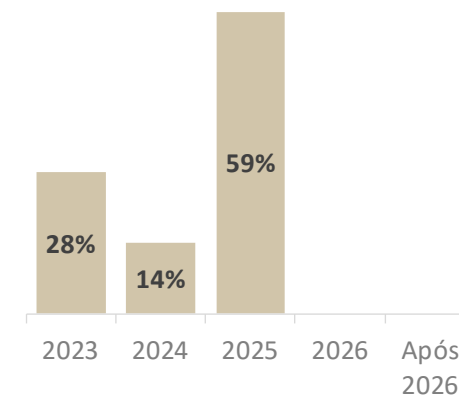
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



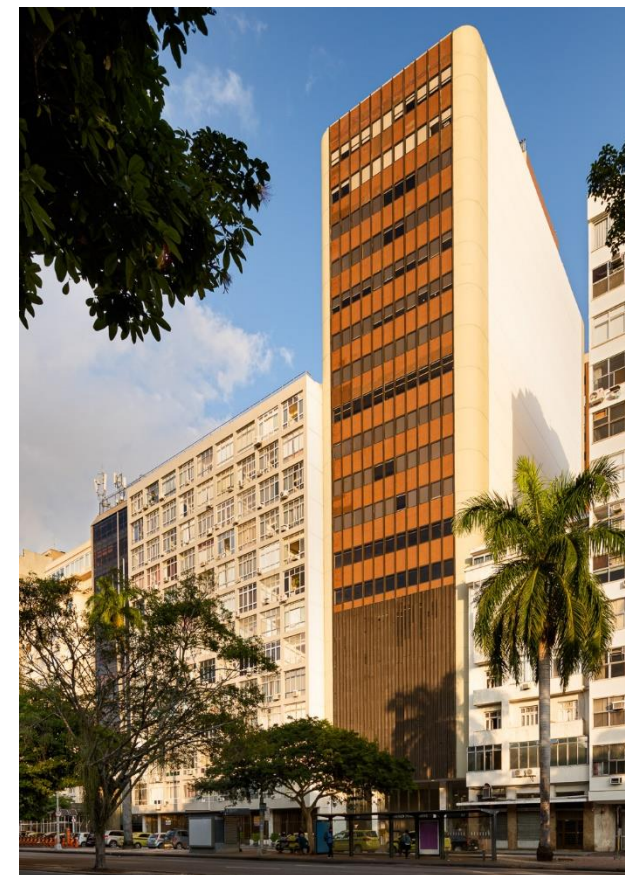
% da ABL ocupada



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



Total: 7.690 m²

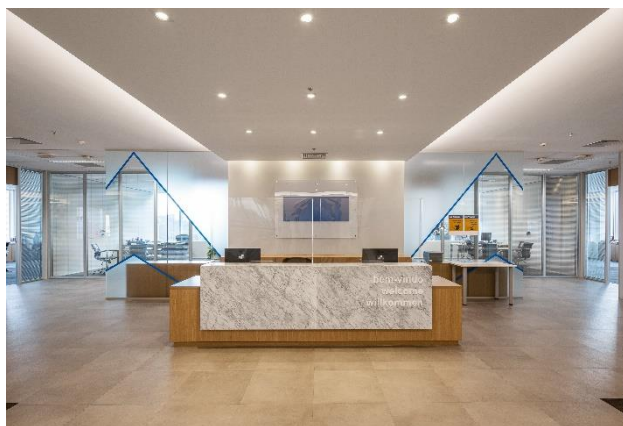
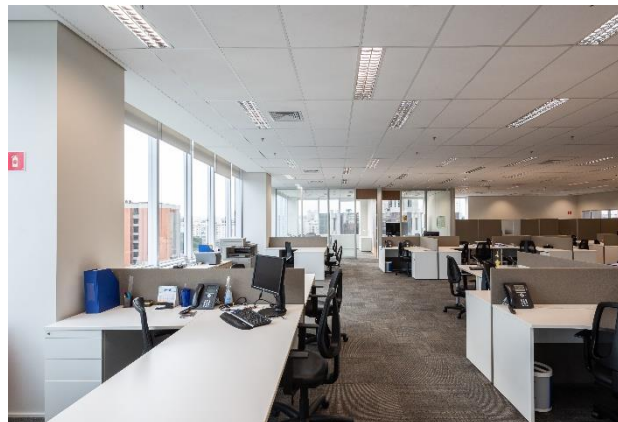
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Vago	592
6°	Vago	590
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento	
T	Recepção	

Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

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

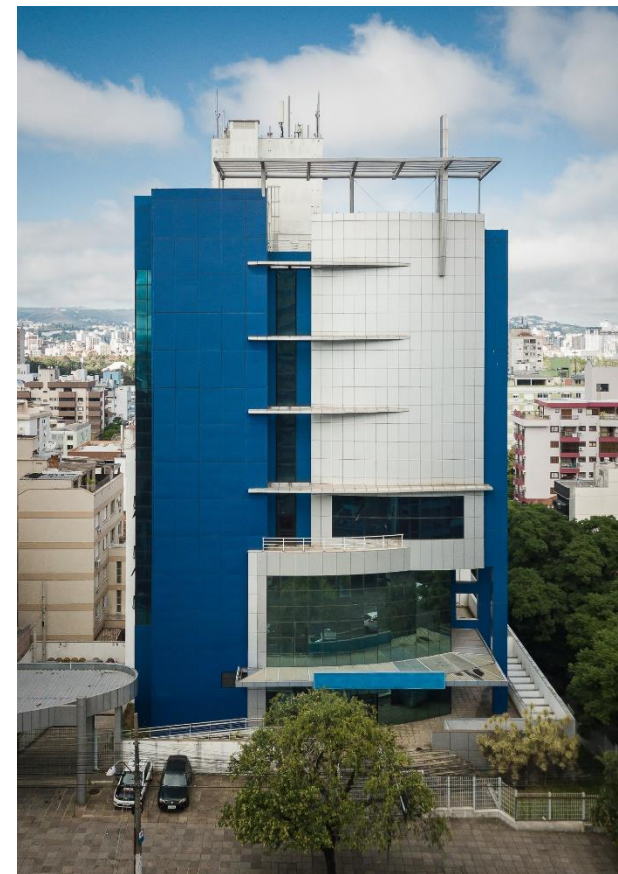
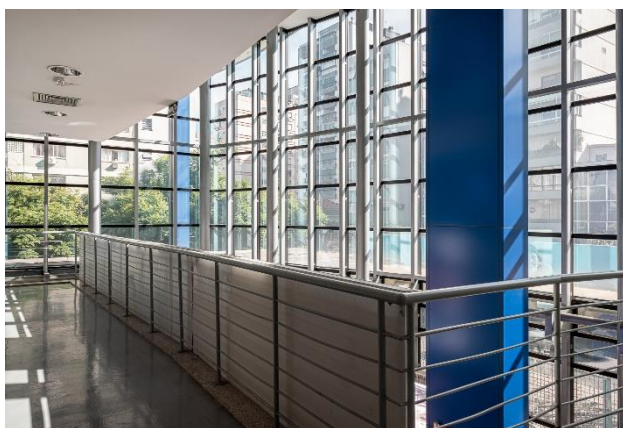
|Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

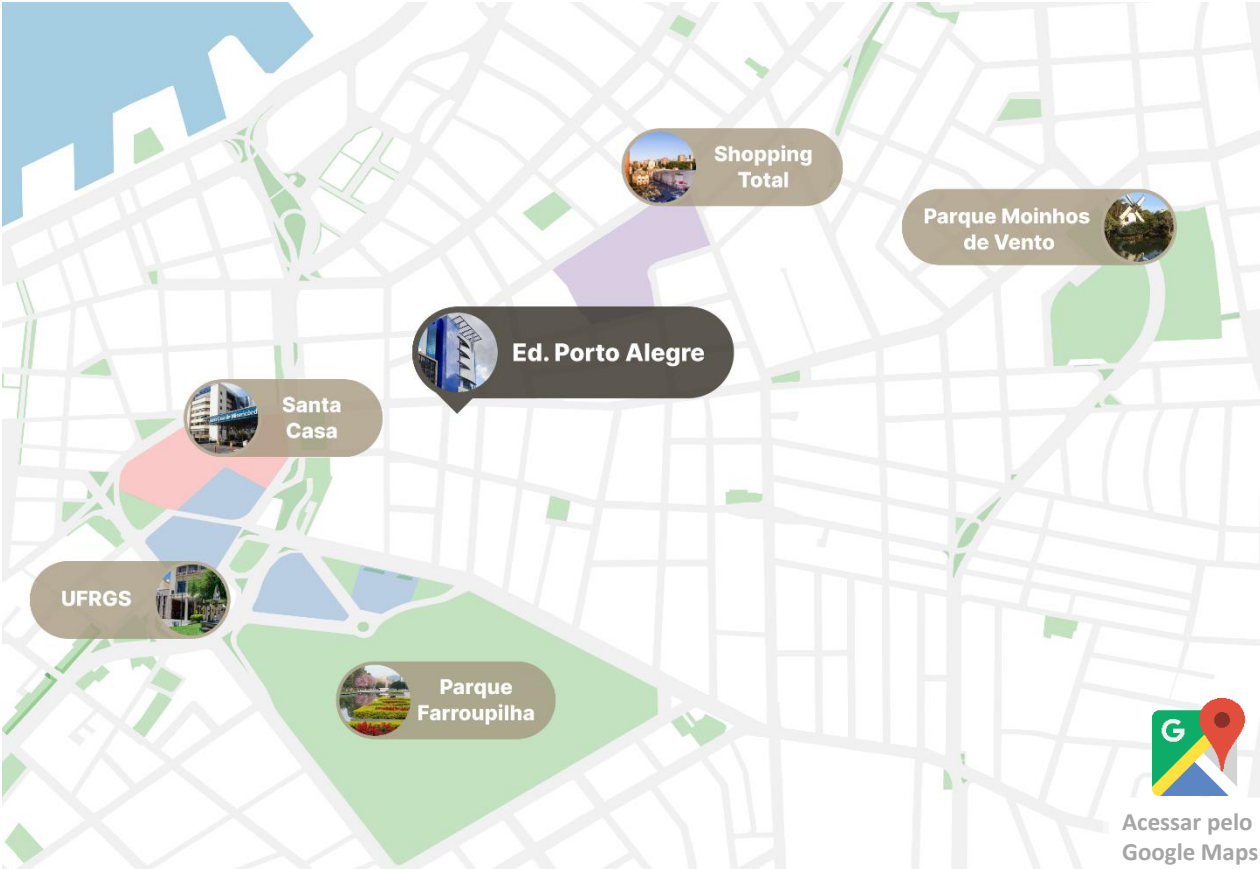
| Ed. Porto Alegre

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.	
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

08/05/2023: Esclarecimento sobre oscilação, número e quantidade negociada das cotas do fundo ([Esclarecimento de consulta B3/CVM](#))

27/04/2023: Termo de apuração do procedimento de consulta formal de 23 de março de 2023 ([Termo de Apuração](#))

05/04/2023: Retificação do Termo de apuração ([Termo de Apuração](#))

23/03/2023: Procedimento de consulta formal para deliberação dos cotistas – AGO ([Carta Consulta](#))

21/03/2023: Termo de apuração do procedimento de consulta formal de 27 de fevereiro de 2023 ([Termo de Apuração](#))

14/03/2023: Aviso aos Cotistas sobre a não divulgação de rendimentos na data ([Aviso aos Cotistas](#))

27/02/2023: Carta Consulta para aprovação da distribuição dos rendimentos do Fundo ([Carta Consulta](#), [Proposta da Administradora](#) e [Proposta do Gestor](#))

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](#))



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