



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - JULHO 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-0,74%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 49,53

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 4,62

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 85,7

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 84,24

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

4,4



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:

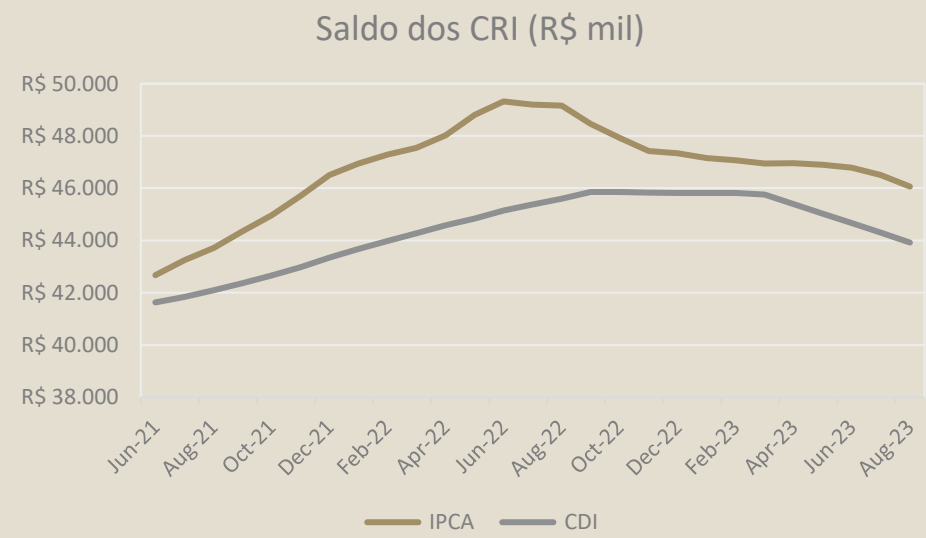
Indeterminado

* 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

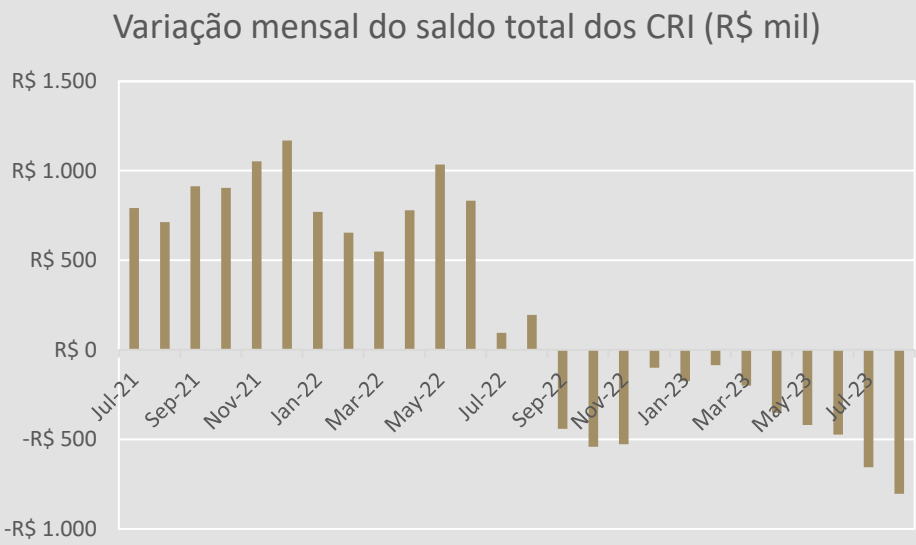
Comentários da Gestão

Caros investidores

No último relatório gerencial apresentamos a evolução dos saldos consolidados dos CRI do fundo ASA Metropolis FII. Conforme antecipamos, o saldo total em meados de julho foi de R\$ 90,8 milhões, na data de pagamento das obrigações dos CRI, com uma variação negativa do saldo de R\$ 656 mil. Após o último pagamento, em agosto, o saldo total alcançou R\$ 89,9 milhões:



A redução de agosto foi a maior variação mensal negativa nos saldos dos CRI desde o início do fundo, aproximadamente R\$ 804 mil, resultando em um saldo total R\$ 4,8 milhões menor do que o saldo máximo histórico (agosto de 2022) e colaborando para a desalavancagem da estrutura de capital do fundo. Neste mês houve uma leve contribuição do IPCA negativo de junho deste ano (-0,08%), que impacta com uma pequena defasagem o cálculo das obrigações:



Os valores amortizados no primeiro semestre de 2023 foram convertidos em patrimônio no encerramento do semestre. Os valores retidos durante o segundo semestre, assumindo que a retenção seja prorrogada, da mesma forma serão refletidos no patrimônio do fundo no encerramento do período.

Comentários da Gestão

Cap rate implícito

Considerando que num futuro breve o fundo possa levantar novos recursos e, com isso, os passivos do fundo possam ser quitados, é importante observar qual o *cap rate* implícito dos imóveis do fundo conforme o preço de mercado das cotas.

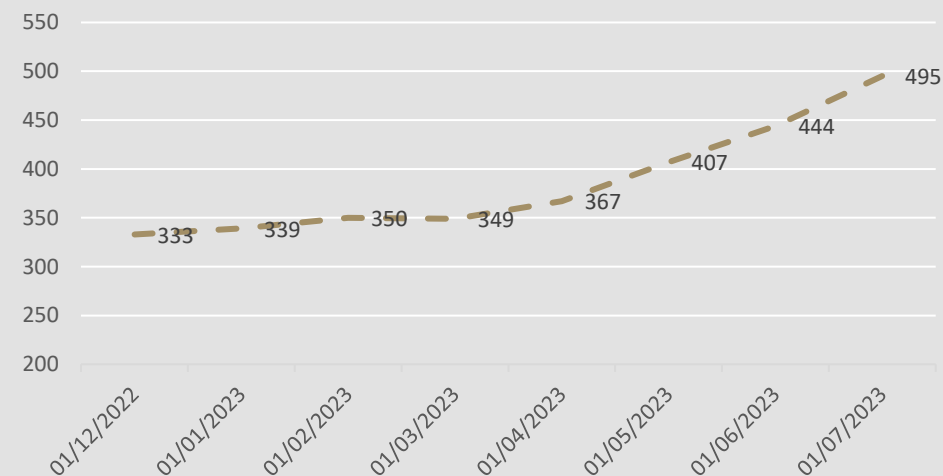
Para avaliar o *cap rate* implícito, primeiro calculamos a capitalização de mercado ("*market cap*") do fundo (R\$ 51 mm), somamos o valor dos passivos do fundo (R\$ 91 mm) e, com isso, chegamos num valor implícito de R\$ 142 milhões para os ativos.

Ajustando para outros ativos e passivos, temos um valor implícito dos imóveis de R\$ 137 milhões. Comparando esse valor com as receitas potenciais totais desses mesmos imóveis, concluímos que o *cap rate* implícito na cota de mercado do ASA Metropolis FII é atualmente de **12,5%**. Se tomarmos como base o valor patrimonial (contábil), o *cap rate* implícito é de **10,0%**.

Volume negociado e aumento da base de cotistas

Em julho o volume negociado foi de aproximadamente R\$ 214 mil. O número de cotistas cresceu novamente, de 444 no final de junho para 495 no final de julho. Talvez de forma um pouco contraintuitiva, mas desde que o fundo começou a reter os rendimentos para desalavancar o seu patrimônio, em fevereiro deste ano, o número de cotistas aumentou numa taxa maior do que anteriormente:

Número de investidores

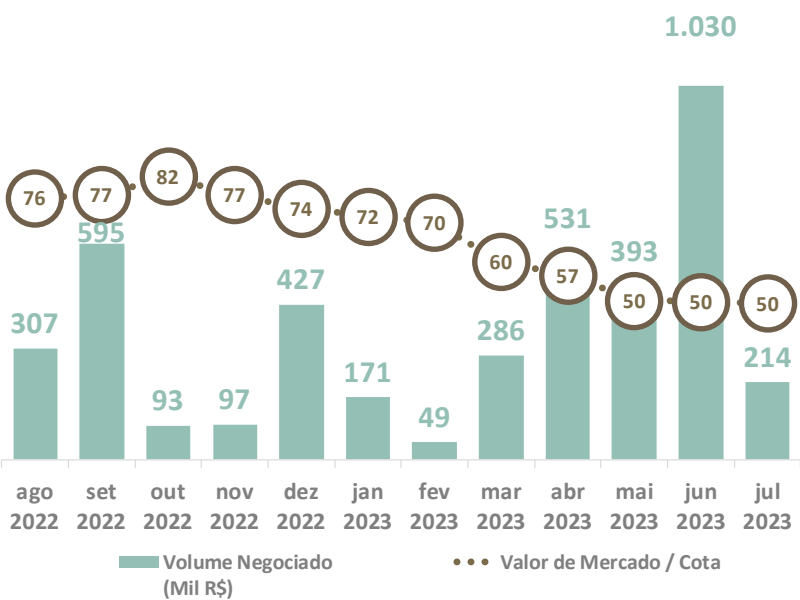


Ficamos contentes com a presença de mais cotistas no ASMT11 e permanecemos sempre à disposição de todos via e-mail (contato@asainvestments.com.br) e nossas redes sociais.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jul-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-0,7%	-37,7%	-31,9%	-20,2%	-38,5%
Valor Patrimonial	-0,1%	-0,5%	0,3%	0,3%	4,7%
CDI	1,1%	13,6%	7,6%	12,4%	26,0%
IFIX	1,3%	13,6%	11,5%	2,2%	10,8%
IBOVESPA	3,3%	18,2%	11,1%	4,7%	10,8%
IMA-B	0,8%	15,5%	12,3%	6,4%	20,8%

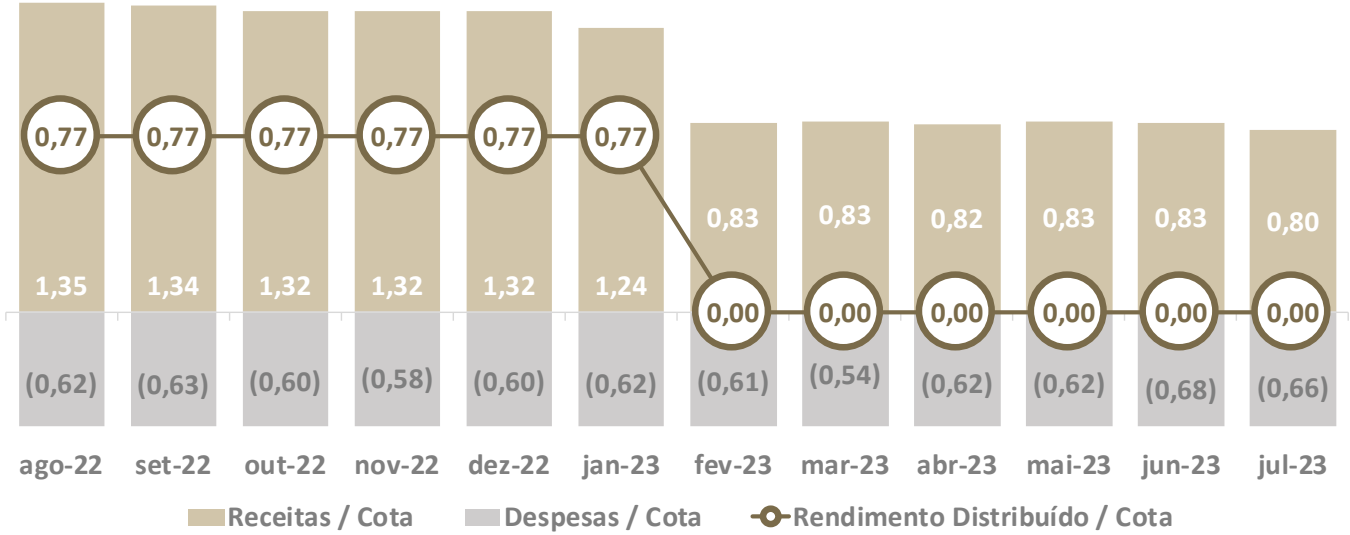
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jul-2023	2ºS 2023
Total de Receitas	814.013	814.013
Locação	793.440	793.440
FII	0	0
Financeiras	20.573	20.573
Total de Despesas	(668.063)	(668.063)
Imobiliárias	(48.408)	(48.408)
Administrativas	(131.027)	(131.027)
Financeiras	(488.627)	(488.627)
Resultado Disponível	145.951	145.951
Reserva	145.951	145.951
Rendimento Distribuído	0	0

ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	119,3%
Fundos Imobiliários	37,9	44,2%
Renda Fixa	2,3	2,6%
Passivo	(58,2)	(68,0%)
Valores a receber	1,5	1,8%
Patrimônio Líquido	85,7	100,0%

Data-Base: 31/07/2023 | 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 ago-23	0,15	0,31	0,48
Amortização próximos 12 meses	1,10	3,97	2,82
Saldo Atualizado	11,01	46,59	33,56

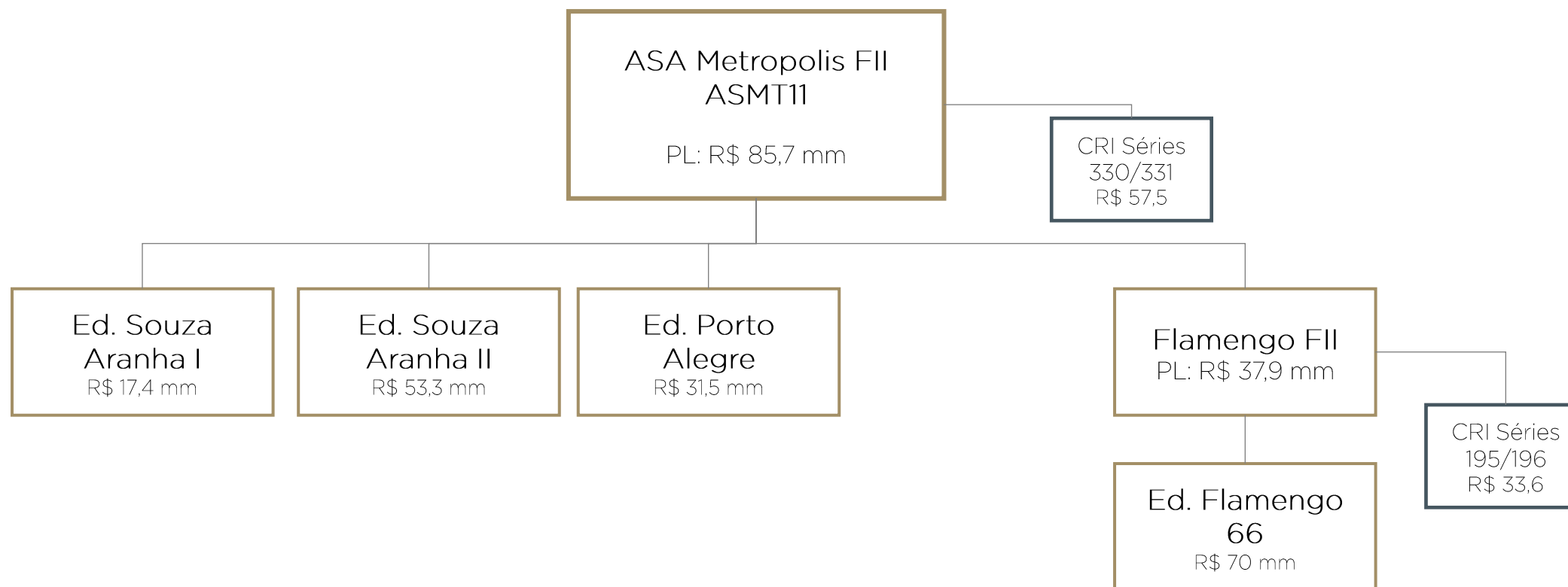
Data-Base: 31/07/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Estrutura do fundo



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

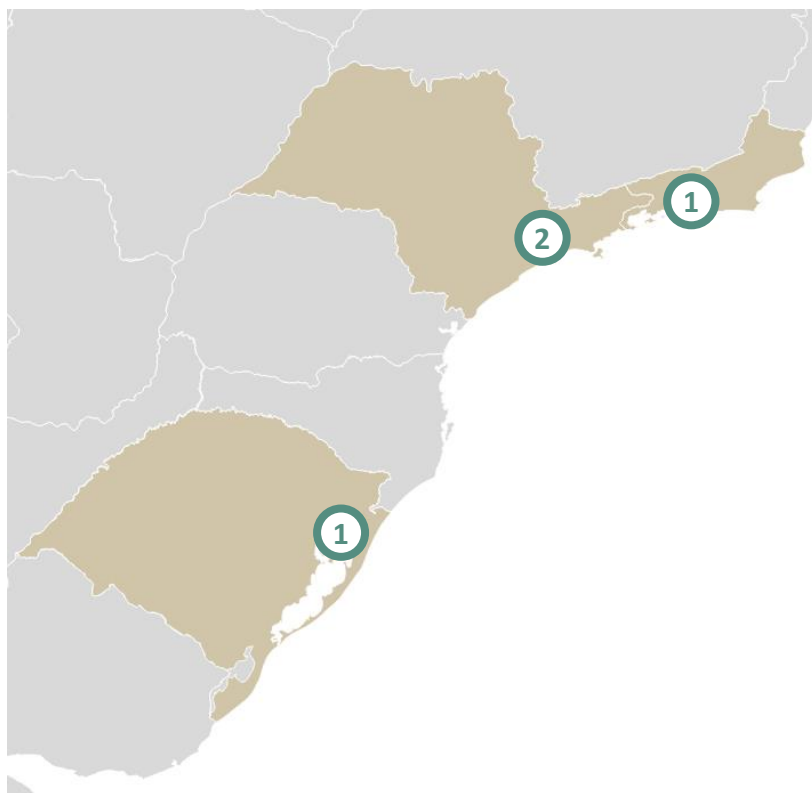
Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

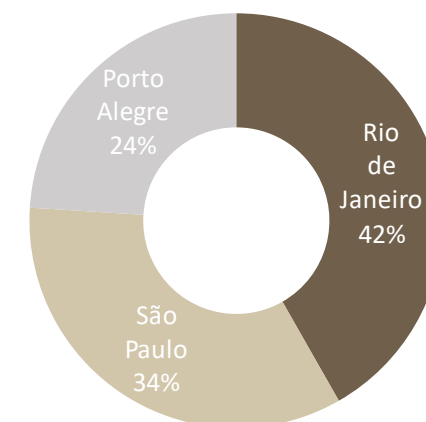


Indicadores Médios dos Imóveis

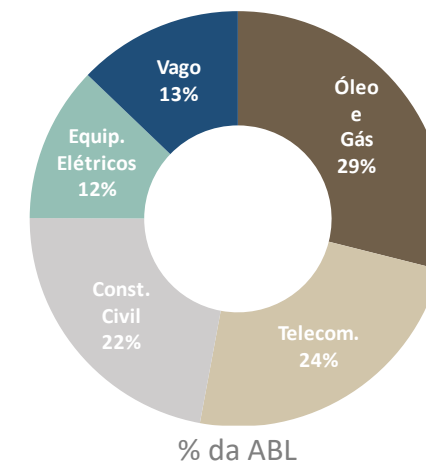
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,0	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	7,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,1	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,6	31%
Total		172,2	4,4	13%

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

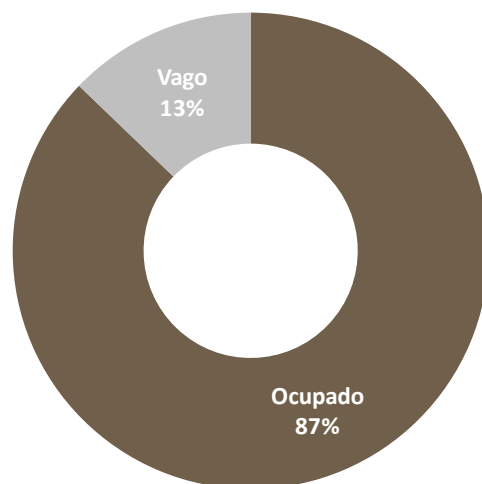


ASA METROPOLIS FII

Julho - 2023

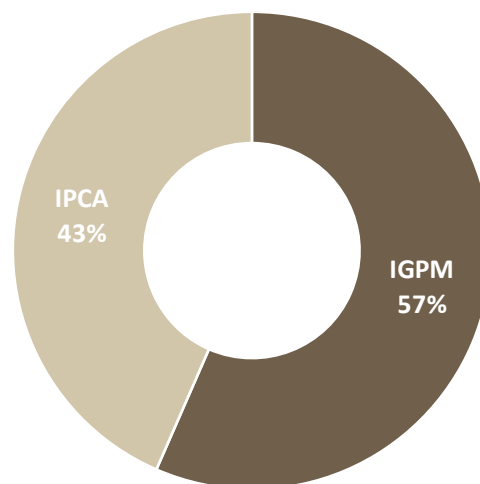
Imóveis

Ocupação da Carteira



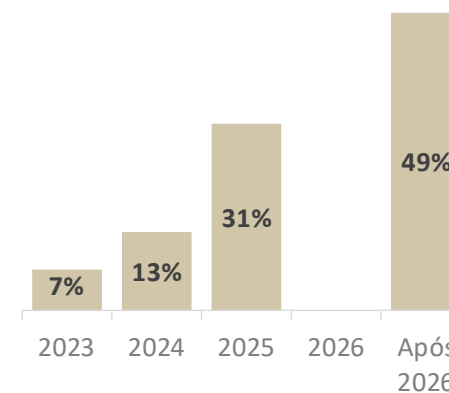
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



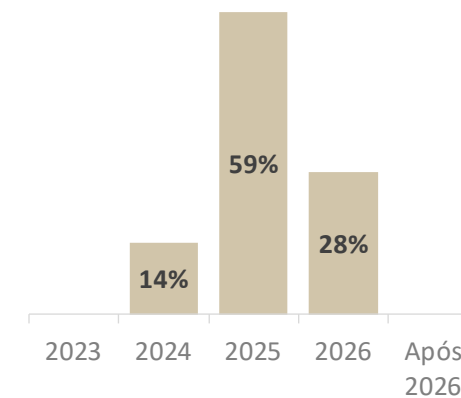
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



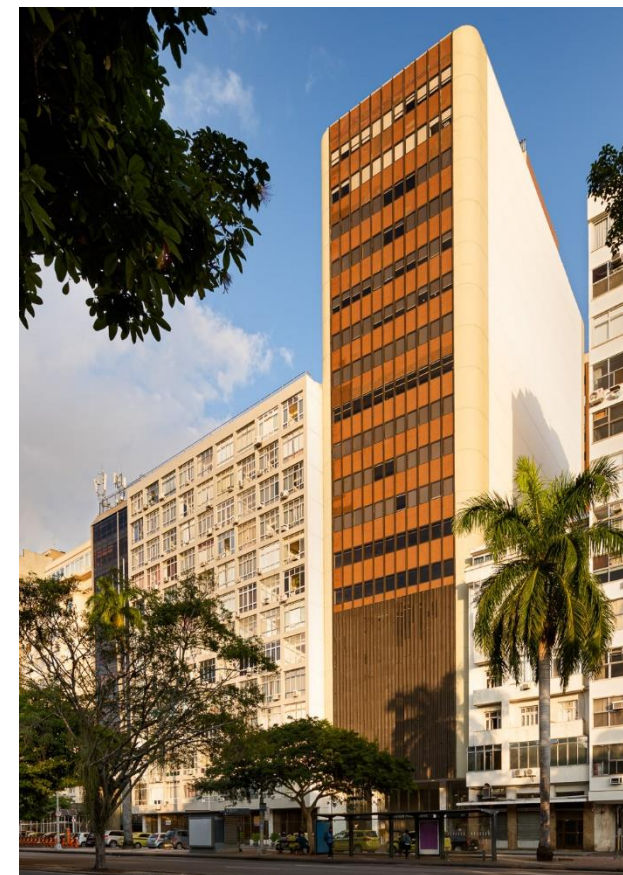
% da ABL ocupada



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

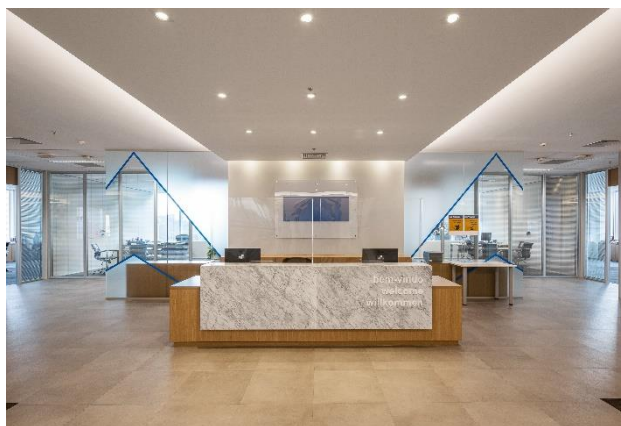
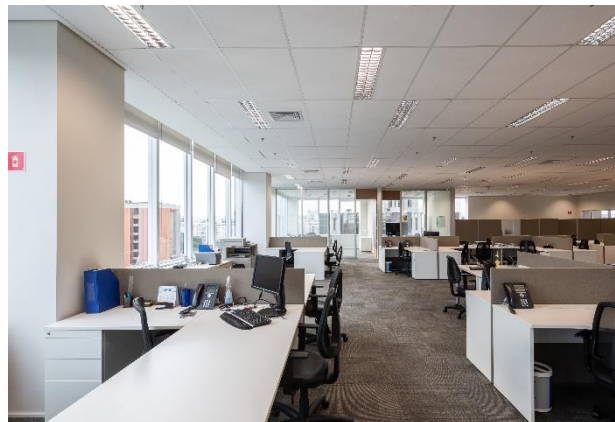
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Vago	592
6°	Vago	590
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento	
T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



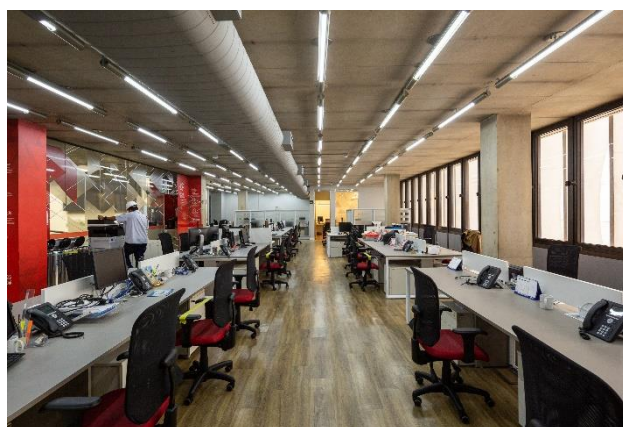
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

ASA METROPOLIS FII

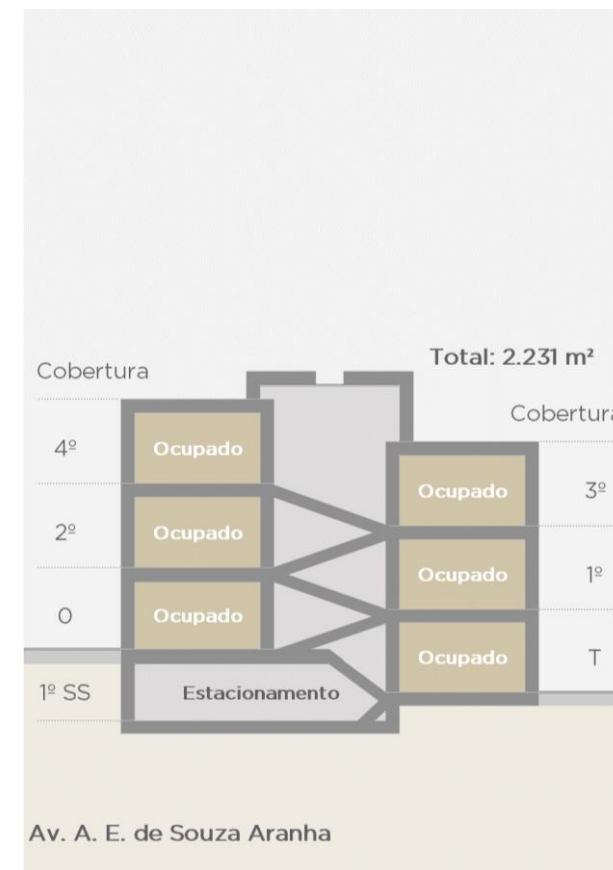
| Ed. Souza Aranha I

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

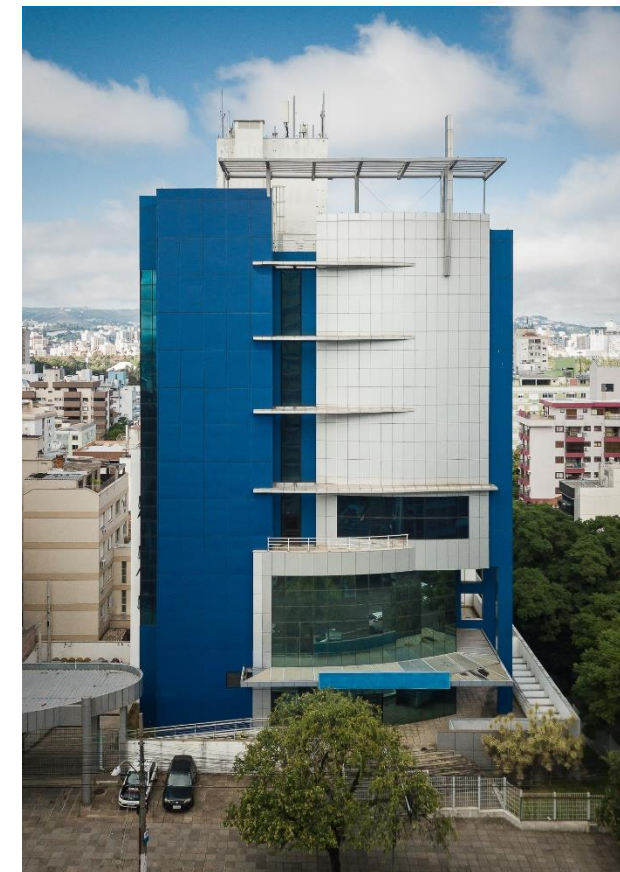
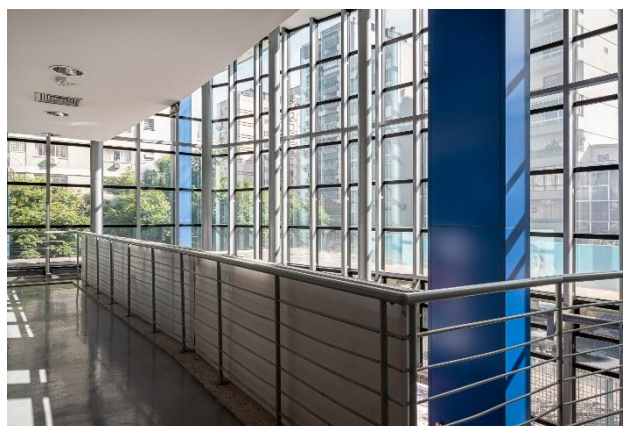
| Ed. Souza Aranha I



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