



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 2023

ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-4,39%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 53,54

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 1,54

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 86,4

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 84,91

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

4,9



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

Em dezembro os ativos do Fundo foram reavaliados pela Colliers International do Brasil, resultando numa variação média anual do portfólio de 4,16% em relação a 2022. Os valores de cada ativo são apresentados na tabela abaixo:

Imóvel	ABL	Avaliação 2023	Preço/m²	Variação anual
Ed. Souza Aranha II	4.079	R\$ 57.000.000	R\$ 13.974	6,92%
Ed. Souza Aranha I	2.231	R\$ 17.400.000	R\$ 7.799	-0,11%
Flamengo Park Towers	7.690	R\$ 69.500.000	R\$ 9.038	-0,67%
Ed. Porto Alegre	4.421	R\$ 35.500.000	R\$ 8.030	12,56%
Total	18.421	R\$ 179.400.000	R\$ 9.739	4,16%

Dada a estrutura de capital do Fundo, o impacto desta reavaliação na cota patrimonial de dezembro será proporcional à variação nominal dos ativos sobre o Patrimônio Líquido, em balanço ainda a ser encerrado e auditado, que também poderá sofrer ajustes e impactos em outras linhas contábeis.

Os aluguéis atuais do fundo, estabilizados com 100% de ocupação, sobre os valores recentemente atualizados resultam num *cap rate* implícito de 9,6% (e 9,1% para 95% de ocupação).

Na avaliação da Gestão, os valores da avaliação estão razoavelmente em linha ou até abaixo dos custos de reposição dos ativos do Fundo. Transações recentes na Orla do Rio de Janeiro e na Chácara Santo Antônio, em São Paulo, saíram a *cap rates* estabilizados mais baixos, entre 7% e 8,5%.

Em 2023 renovamos antecipadamente dois contratos, relativos aos edifícios Souza Aranha I e Porto Alegre, ampliando o WALE do fundo para 4,9 anos. As unidades vagas do Ed. Flamengo têm recebido interessados com maior frequência nos últimos meses.

Com a melhora gradual do mercado imobiliário e as perspectivas da 3ª emissão de cotas do Fundo, acreditamos que em 2024 haverá oportunidades para destravar valor do portfólio para os nossos cotistas, seja via venda de ativos ou pelo pagamento de rendimentos, entre outras possibilidades, que podem contribuir para a convergência do valor de mercado da cota em um nível mais próximo do valor patrimonial.

Comentários da Gestão

3ª Emissão de Cotas

Em 12 de dezembro foi divulgado o [Anúncio de Início](#) da Oferta Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do Fundo, bem como o respectivo [Prospecto](#), que inclui o Material Publicitário como anexo.

Conforme o [Formulário de Subscrição de Cotas](#), a data de corte para os direitos de preferência foi dia 15/12/2023, o término do prazo para o exercício do direito de preferência é 03/01/2024 e a liquidação dia 04/01/2024. O período de alocação da Oferta Pública se encerra em 06/02/2024 e sua liquidação ocorrerá em 09/02/2024.

Recomendamos a leitura dos documentos da Oferta para maiores informações acerca do estudo de viabilidade, uso dos recursos, precificação, entre outros detalhes e ficamos à disposição via nossos canais oficiais (última página deste relatório).

Base de cotistas

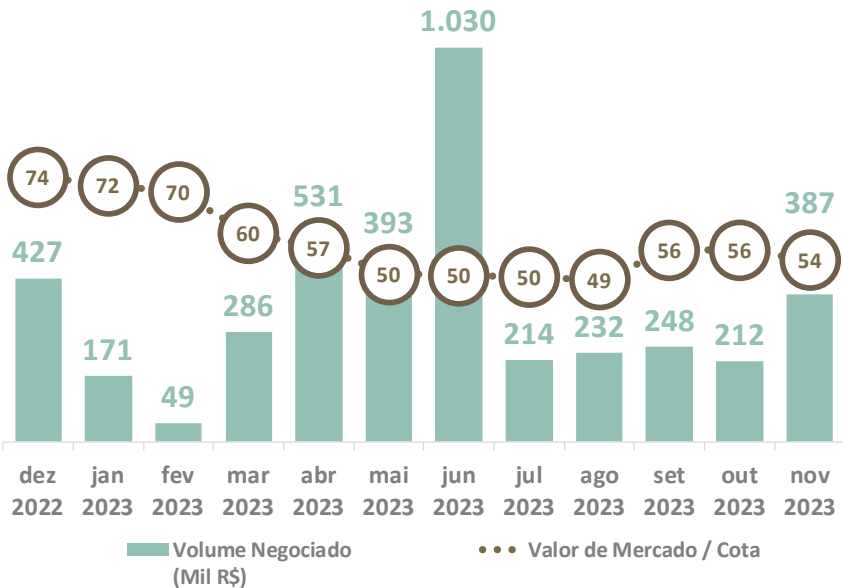
Em novembro o número de cotistas pessoas-físicas diminuiu pela primeira vez, aumentando a concentração de cotas entre os investidores do Fundo:



ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

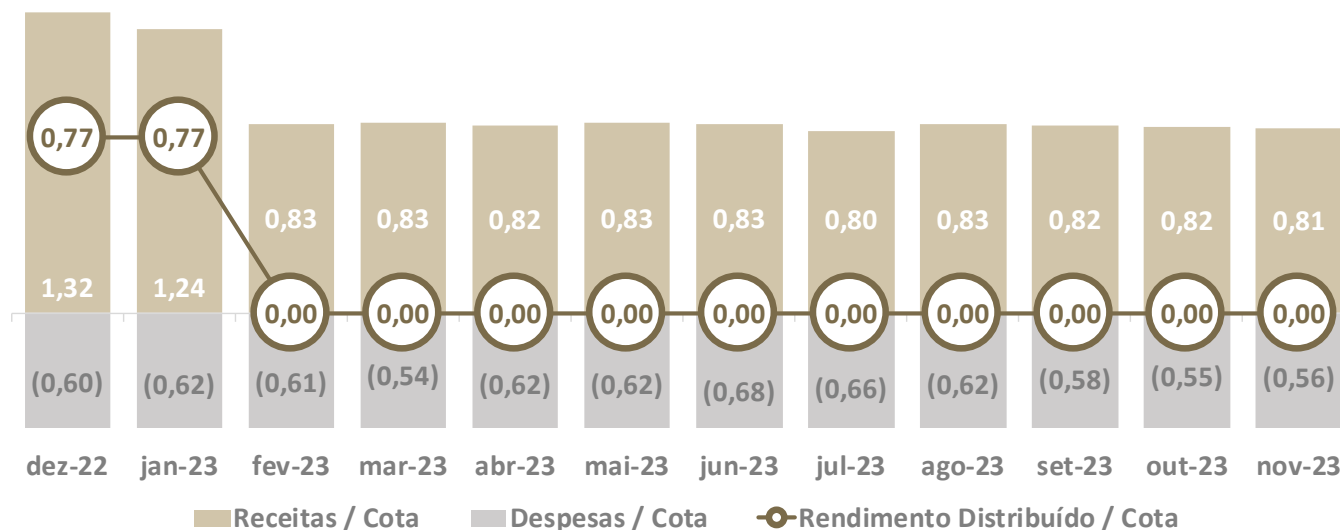
	nov-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-4,4%	-28,9%	-26,4%	-20,2%	-33,5%
Valor Patrimonial	0,2%	-2,4%	1,1%	0,3%	5,5%
CDI	0,9%	13,3%	12,0%	12,4%	31,1%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%	2,2%	10,0%
IBOVESPA	12,5%	13,2%	16,0%	4,7%	15,7%
IMA-B	2,6%	12,7%	12,9%	6,4%	21,5%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Nov-2023	2ºS 2023
Total de Receitas	825.801	4.153.387
Locação	822.960	4.085.279
FII	0	0
Financeiras	2.841	68.109
Total de Despesas	(572.794)	(3.026.317)
Imobiliárias	0	(96.816)
Administrativas	(119.216)	(595.440)
Financeiras	(453.579)	(2.334.061)
Resultado Disponível	253.006	1.127.070
Reserva	253.006	1.127.070
Rendimento Distribuído	0	0

Portfolio

Balço do Fundo Metropolis

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	118,4%
Fundos Imobiliários	38,4	44,4%
Renda Fixa	0,6	0,7%
Passivo	(56,4)	(65,3%)
Valores a receber	1,5	1,8%
Patrimônio Líquido	86,4	100,0%

Data-Base: 30/11/2023 | Valores em milhões de reais

Balço do Fundo Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	172,2	199,4%
Renda Fixa	1,1	1,2%
Passivo	(88,9)	(102,9%)
Valores a receber	2,0	2,3%
Patrimônio Líquido	86,4	100,0%

Data-Base: 30/11/2023 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

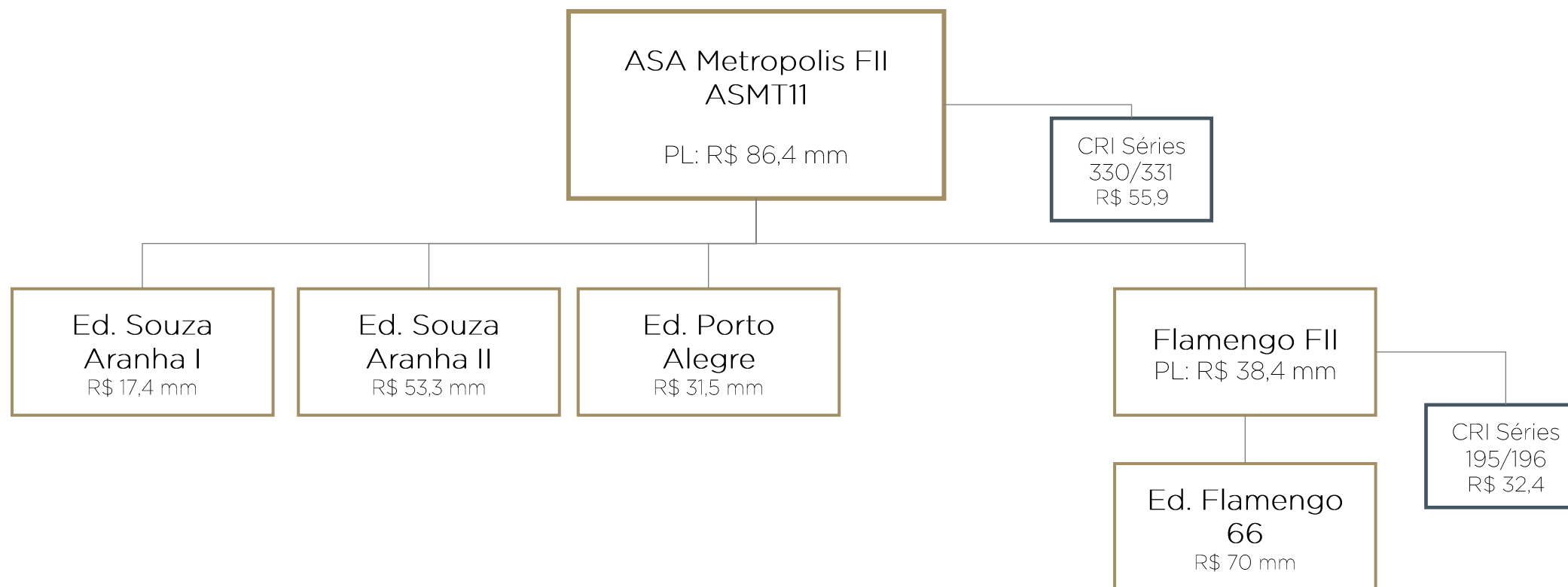
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	ASA Metropolis FII	ASA Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em dez-23	0,13	0,31	0,43
Amortização próximos 12 meses	1,12	4,05	2,88
Saldo Atualizado	10,62	45,29	32,43

Data-Base: 30/11/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



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.

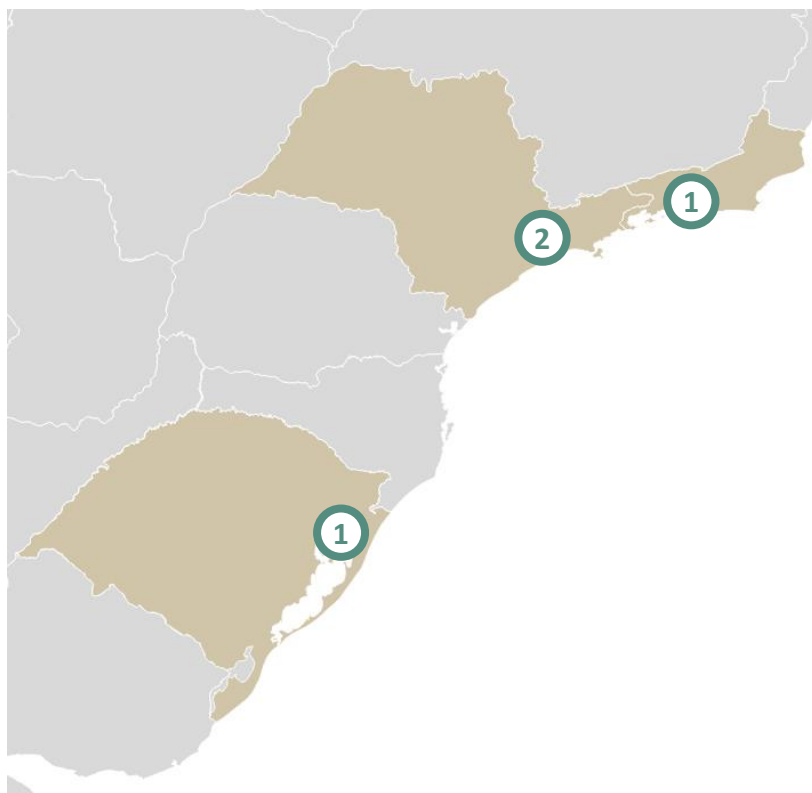


ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

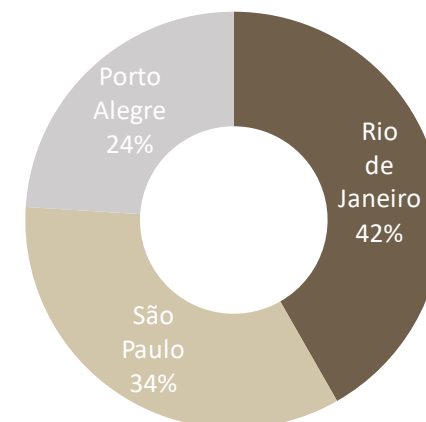


Indicadores Médios dos Imóveis

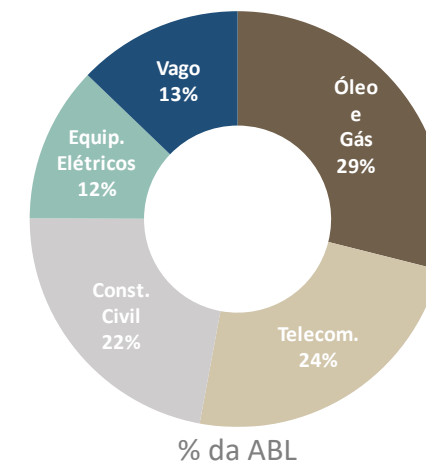
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	6,7	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	6,9	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	6,1	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,3	31%
Total		172,2	4,9	13%

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

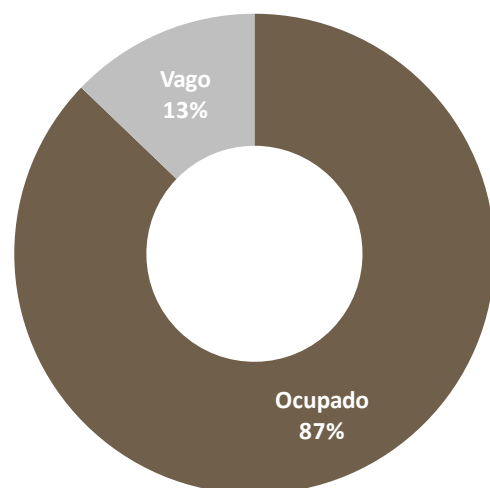


ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

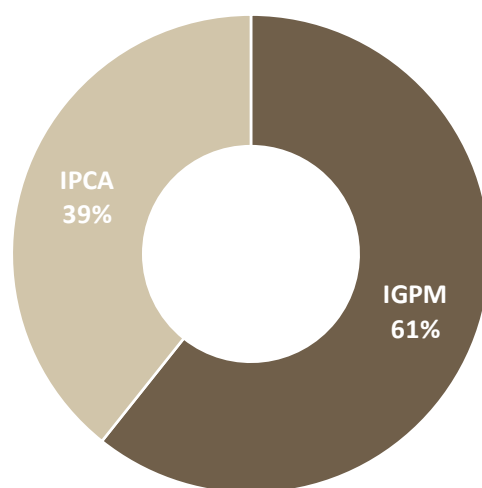
Imóveis

Ocupação da Carteira



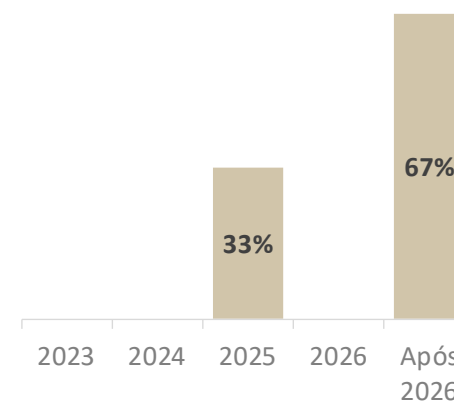
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



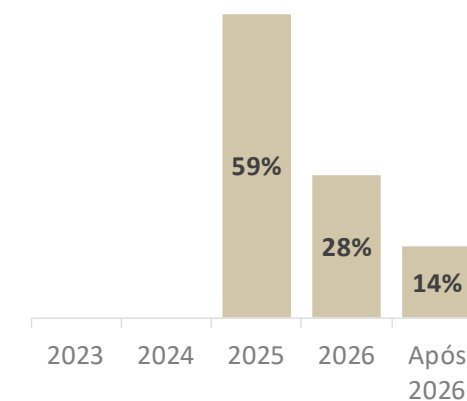
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



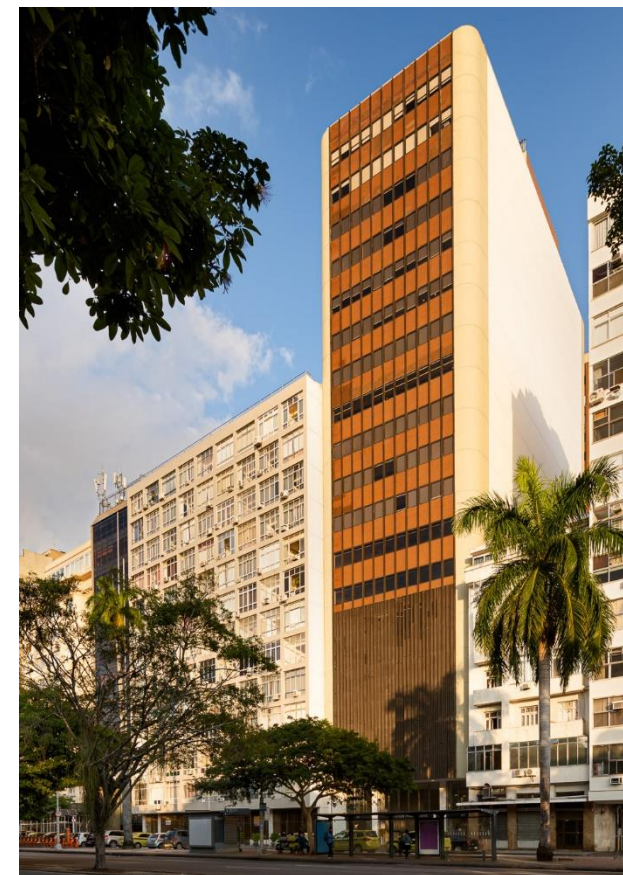
% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Flamengo

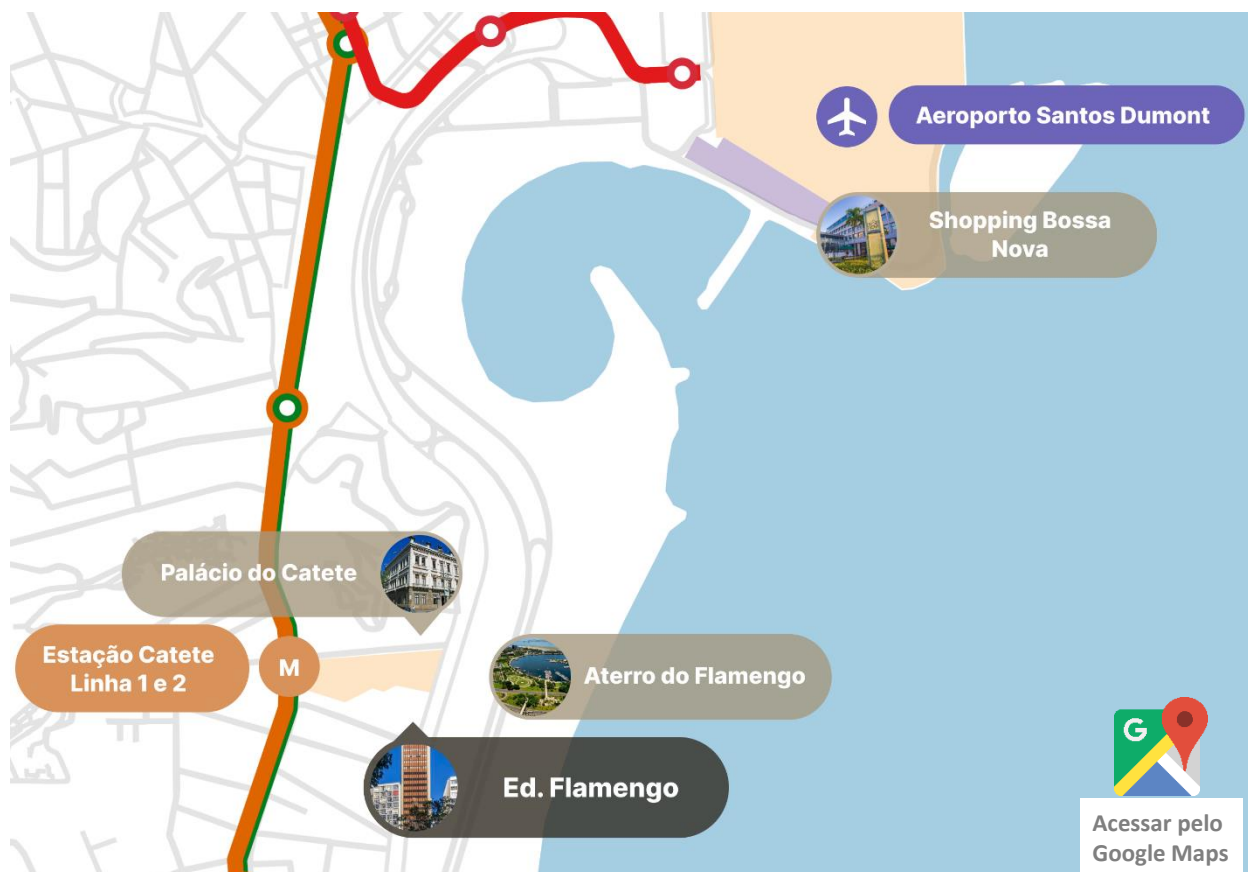
Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões- postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).



ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

|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	

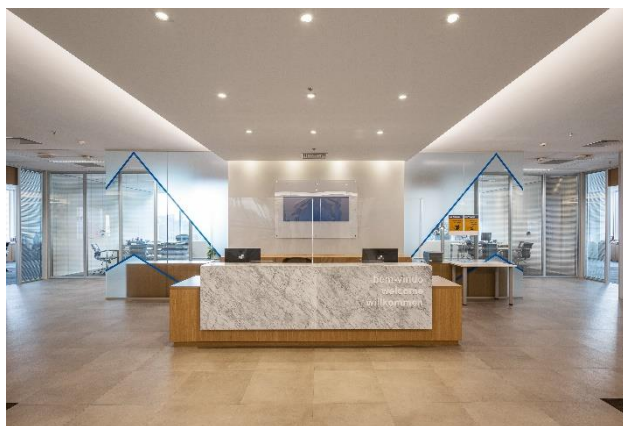
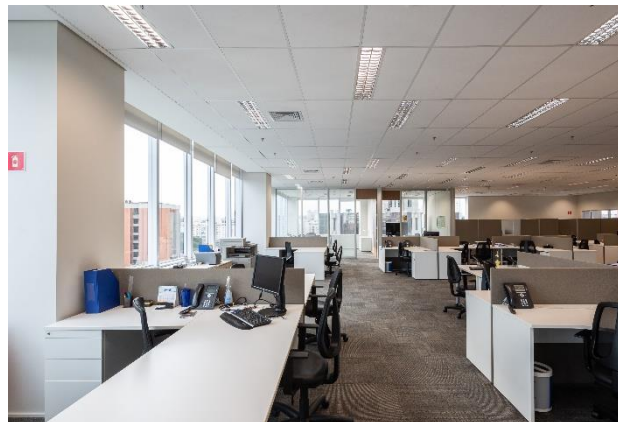
Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

| Ed. Souza Aranha II

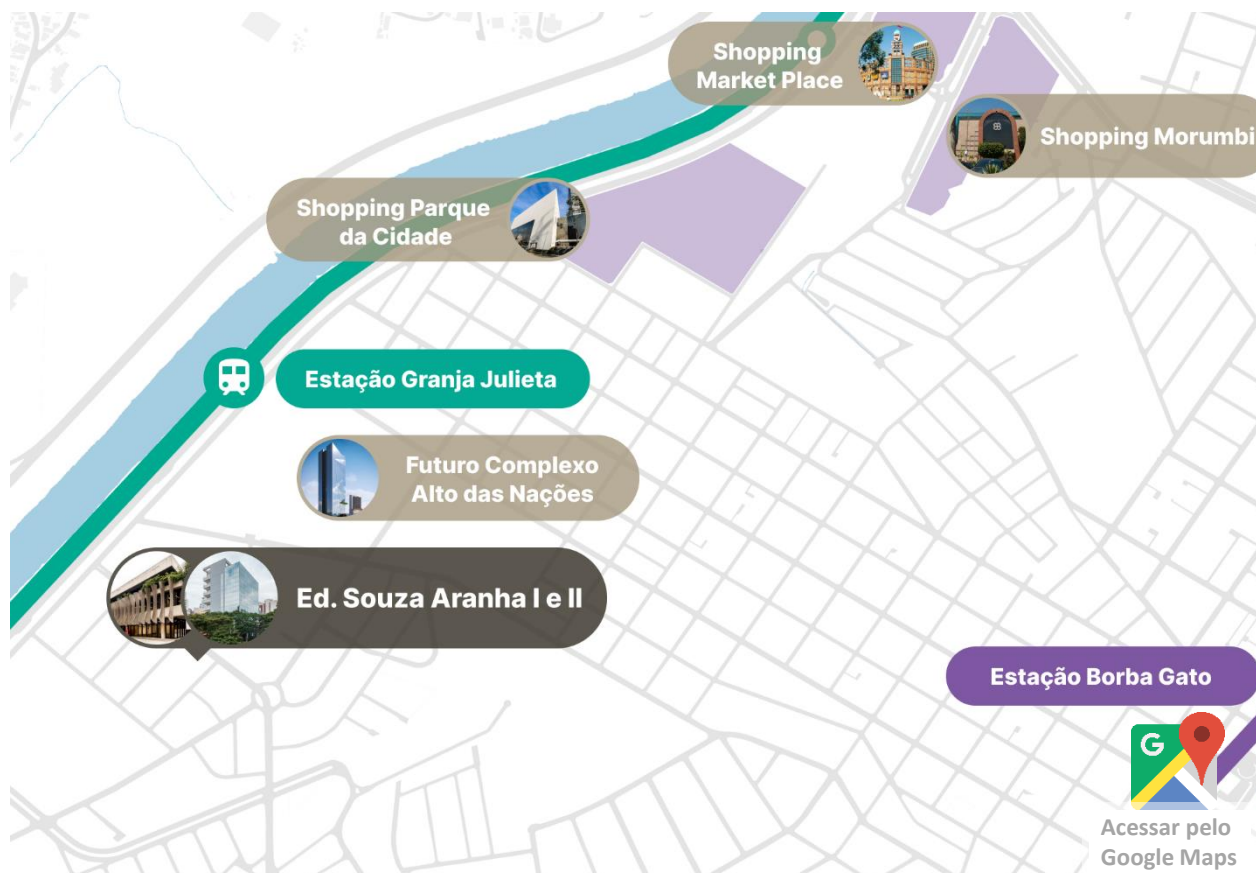
Edifício corporativo construído sob encomenda (BTS) em 2016 com características construtivas de alto padrão, laje com amplo vão livre e utilização flexível por um ou mais locatários. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

| 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	

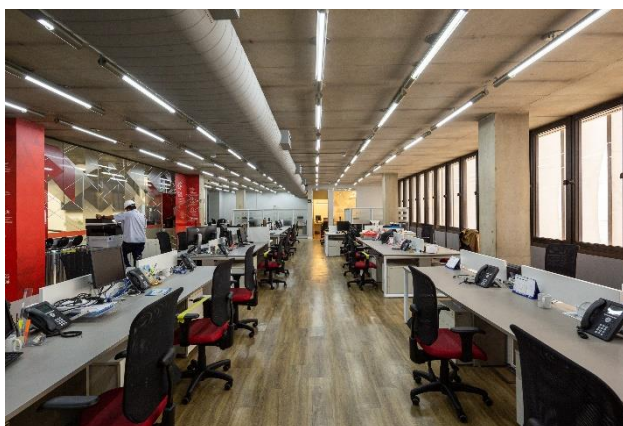
Av. A. E. de Souza Aranha

ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

| Ed. Souza Aranha I

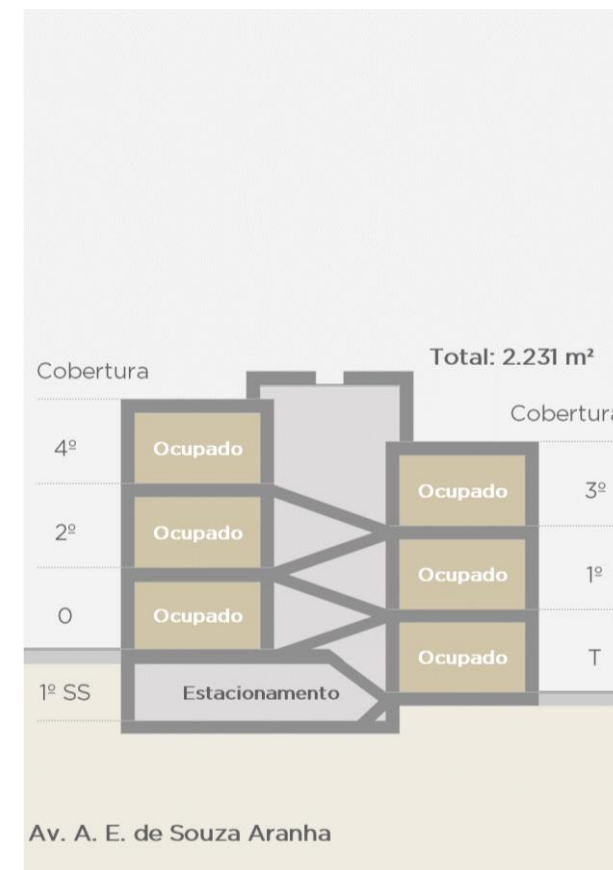
Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

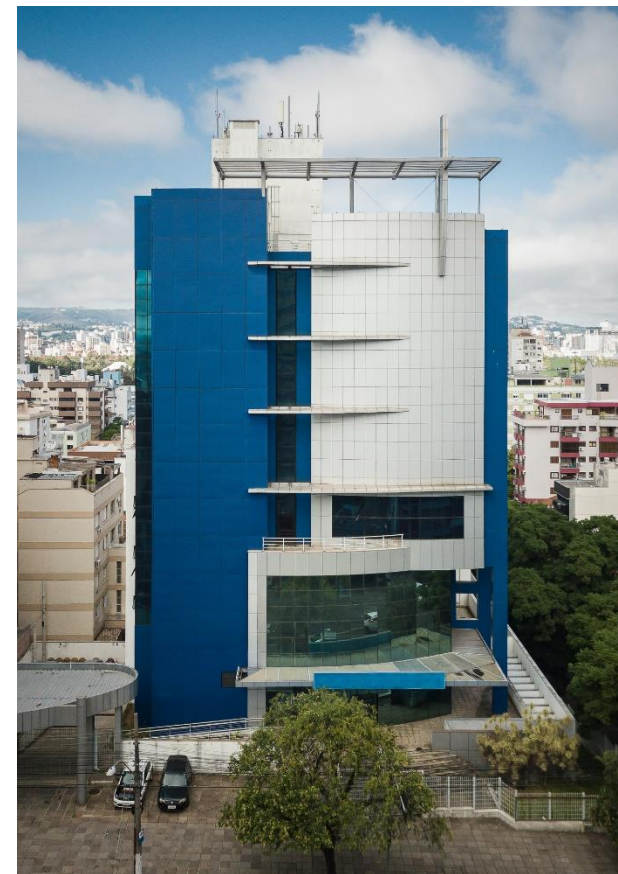
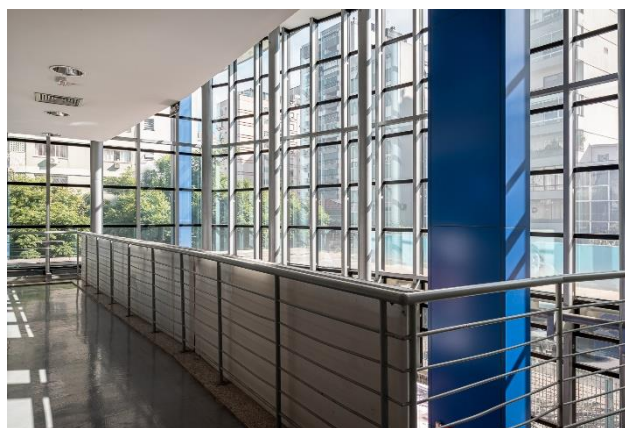
Novembro - 2023

| Ed. Souza Aranha I



| Ed. Porto Alegre

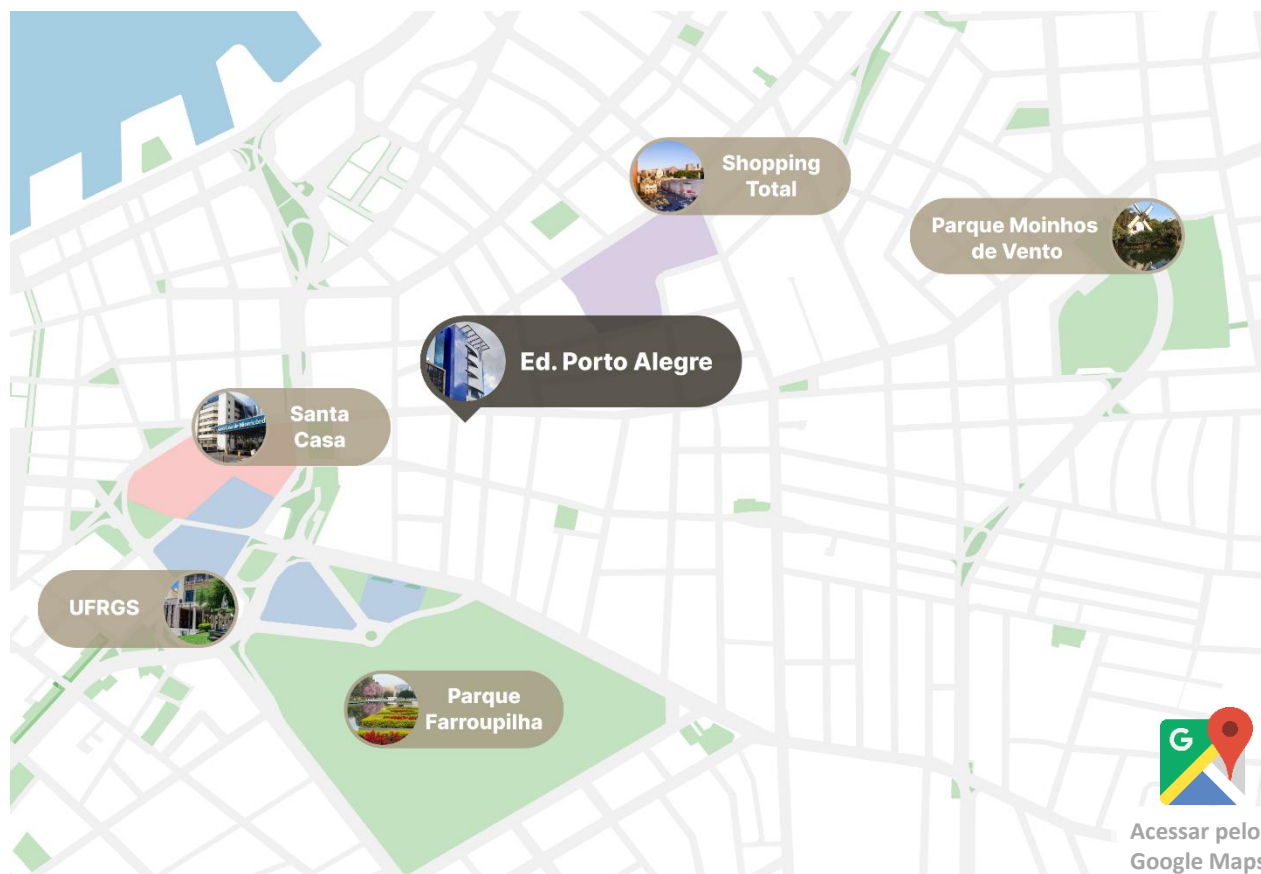
Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.



ASA METROPOLIS FII

Novembro - 2023

| 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

15/12/2023: Oferta Pública de Distribuição de Cotas
([Formulário de Subscrição de Cotas](#))

20/11/2023: Resultado da AGE para deliberação sobre
emissão de cotas do Fundo ([Ata da Assembleia](#))

30/10/2023: Convocação de AGE para deliberação sobre
emissão de cotas do Fundo ([Carta Consulta](#) e [Proposta da Administradora](#))

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](#))



| 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: <https://www.asa.com.br>

ADMINISTRADOR

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

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com