



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - SETEMBRO 2022

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

1,00%

Retorno
Total no Mês

1,92%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 76,89

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,77

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 10,39

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 17,18

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 90,5

Imóveis
(milhões)

R\$ 175,6

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 88,93

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

6,4%

WALE
(anos)

3,5



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 setembro observamos uma variação pequena na cotação de bolsa do ASMT11 para R\$ 76,89, porém com o maior volume transacionado dos últimos 12 meses, com R\$ 595 mil em transações, em linha com o aumento da base de investidores do fundo, que passou de 290 para 316. O mercado de FIIs segue atraindo novos investidores e a base calculada pela B3 já atingiu mais de 1,8 milhão de investidores (Fonte: B3).

Ao longo do mês de setembro houve substancial volatilidade tanto no mercado interno quanto no externo. No segundo as preocupações com taxas de inflação em níveis historicamente altos continuam no radar dos principais bancos centrais do mundo e a discussão sobre elevações substanciais nas taxas de juros continuam no radar dos investidores. Com relação à economia local, houve acomodação das expectativas de inflação após 2 meses consecutivos de deflação e impactos da política de alta de juros implementada pelo BC ao longo do último ano. O ciclo de elevação foi

interrompido, mas com sinalizações de que o Banco Central segue vigilante (destaque importante pela ausência de consenso na reunião de setembro, onde 2 diretores ainda defendiam mais uma elevação) com relação ao comportamento dos preços.

Com relação à atividade econômica, a taxa de desemprego calculada pelo IBGE continua caindo e atingiu o nível mais baixo dos últimos anos, 8,6% em níveis dessazonalizados (Fonte: IBGE, ASA Investments). A população ocupada também se encontra em níveis elevados na série histórica (aproximadamente 100 milhões de pessoas). Em nossa opinião este indicador começa a perder força por conta do impacto da política monetária, mas o nível de ocupação elevado pode se materializar em busca por espaços corporativos pelas empresas nas grandes cidades.

A vacância nos escritórios das grandes cidades segue lentamente caindo e um ponto importante que contribui de forma decisiva para este processo foi a redução das entregas de novos espaços. Com a grande incerteza da pandemia, diversos projetos foram postergados, modificados ou até mesmo cancelados, o que fez com que a nova oferta para as grandes cidades fique bastante controlada para os próximos anos.

Comentários da Gestão

Em um cenário de queda no desemprego e aumento de demanda, existe espaço para redução adicional desta vacância e aumento gradativo nos preços de aluguel nas regiões centrais (Fonte: Valor Econômico).

Com relação às movimentações em nosso portfólio, destacamos que neste mês já houve o pagamento da despesa financeira da alavancagem do FII Flamengo, conforme antecipado nos últimos relatórios e que o fundo passa a pagar os juros devidos em todas as estruturas de securitização. Apresentamos também neste relatório qual deverá ser a previsão de despesas de juros para o próximo mês, além das obrigações de amortização de principal destes CRI para os próximos períodos.

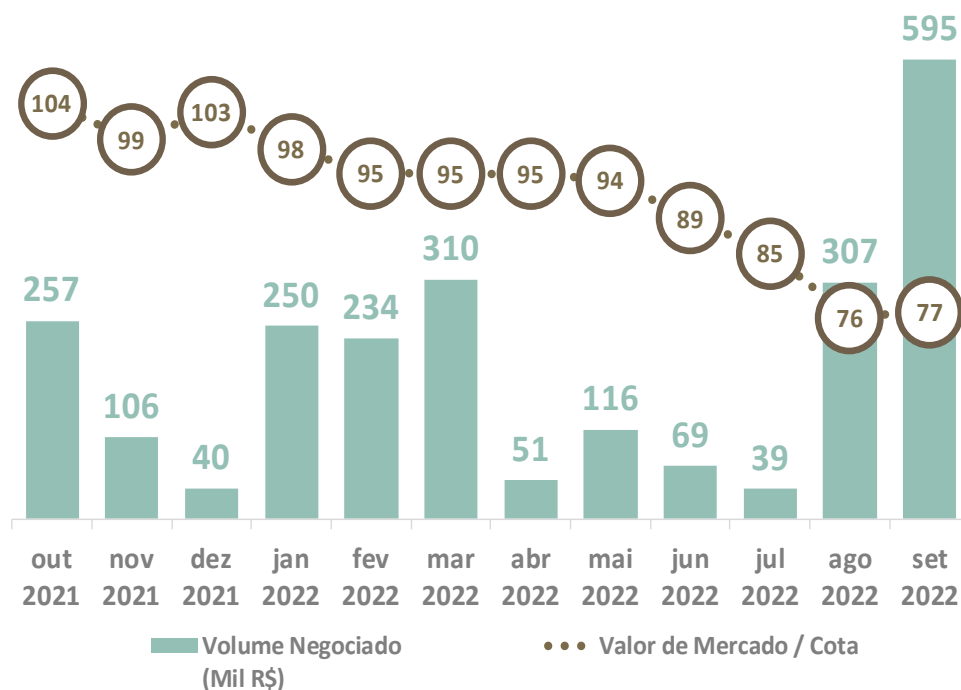
Links: Valor: [Vacância de escritórios cai lentamente em São Paulo](#)

Korn Ferry: [Layoffs: Will Remote Workers Be the First to Go? \(kornferry.com\)](#)

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	set-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	1,9%	-17,0%	-18,9%	13,1%	-8,3%
Valor Patrimonial	0,9%	4,4%	2,5%	4,1%	6,7%
CDI	1,1%	10,9%	8,9%	4,1%	13,4%
IFIX	0,5%	10,1%	6,6%	-2,8%	3,6%
IBOVESPA	0,5%	-0,8%	5,0%	-4,7%	-0,0%
IMA-B	1,5%	7,2%	6,1%	1,1%	7,3%

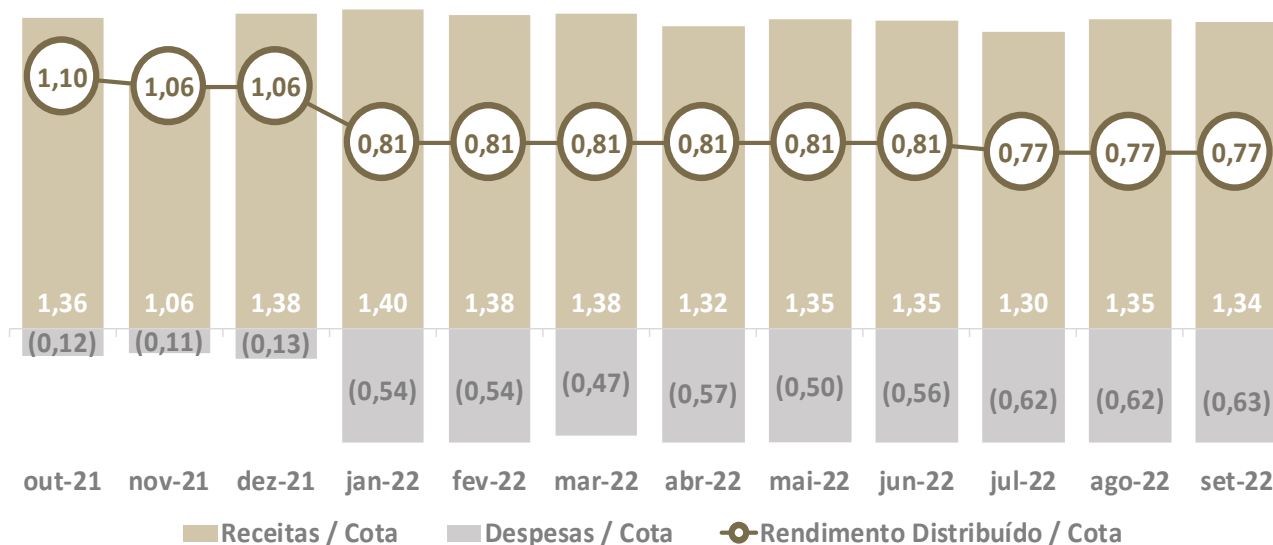
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Set-2022	2ºS 2022
Total de Receitas	1.365.412	4.067.062
Locação	798.038	2.394.116
FII	480.000	1.392.000
Financeiras	87.374	280.947
Total de Despesas	(642.455)	(1.901.634)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(134.581)	(409.922)
Financeiras	(507.874)	(1.491.711)
Resultado Disponível	722.957	2.165.429
Reserva	(60.376)	(184.571)
Rendimento Distribuído	783.333	2.350.000

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	119,9%
Fundos Imobiliários	33,4	36,9%
Renda Fixa	8,3	9,2%
Passivo	(62,0)	(68,5%)
Valores a receber	2,3	2,5%
Patrimônio Líquido	90,5	100,0%

Data-Base: 30/09/2022 | 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
Despesas Financeiras em out-22	0,16	0,30	0,14
Amortização próximos 12 meses	1,05	3,80	2,70
Saldo Atualizado	11,93	48,50	34,23

Data-Base: 30/09/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

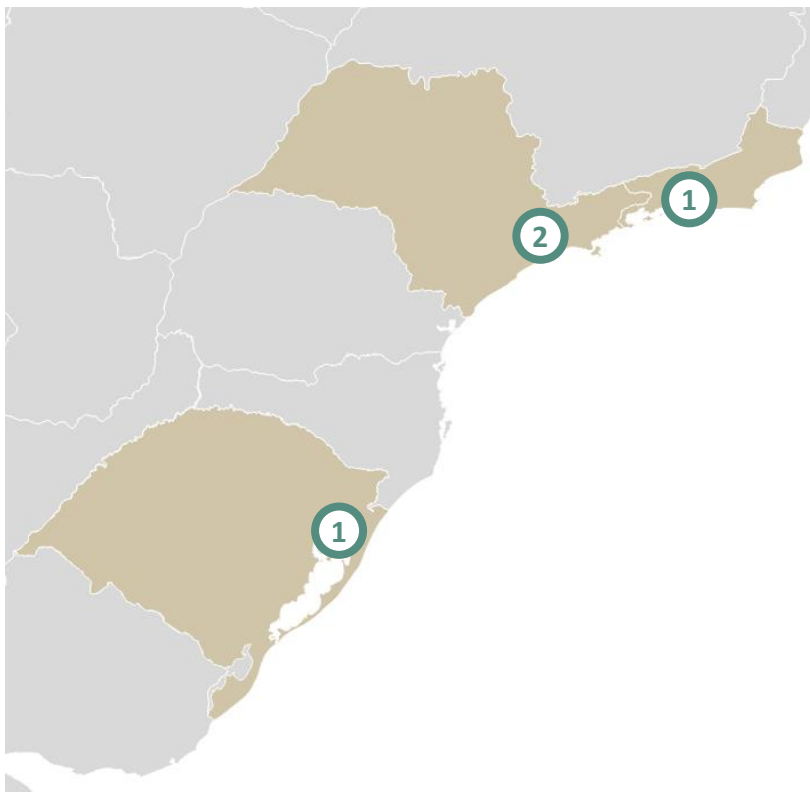
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

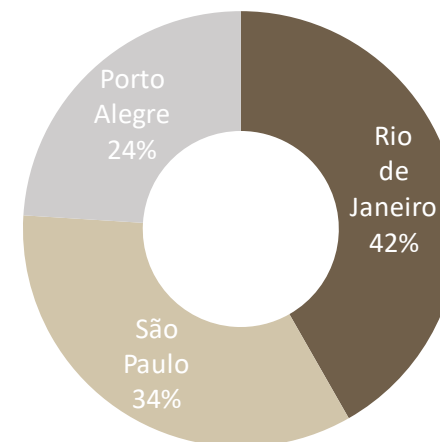


Indicadores Médios dos Imóveis

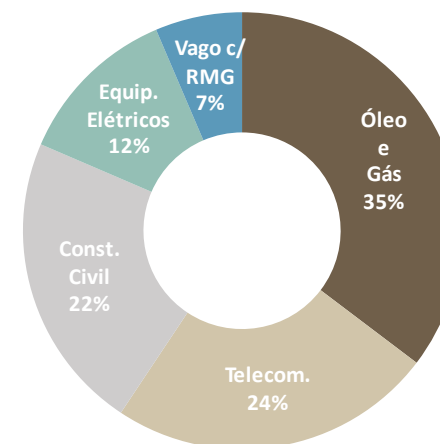
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	7,8	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,1	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,0	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	1,9	15%
Total		175,6	3,5	6%

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

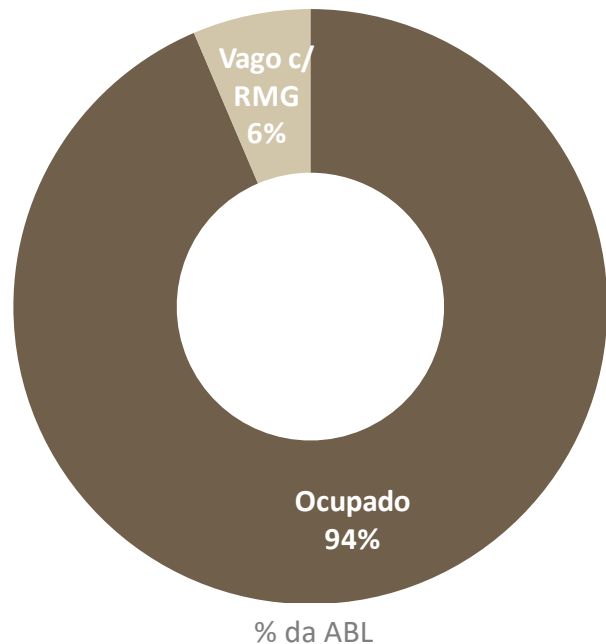


ASA METROPOLIS FII

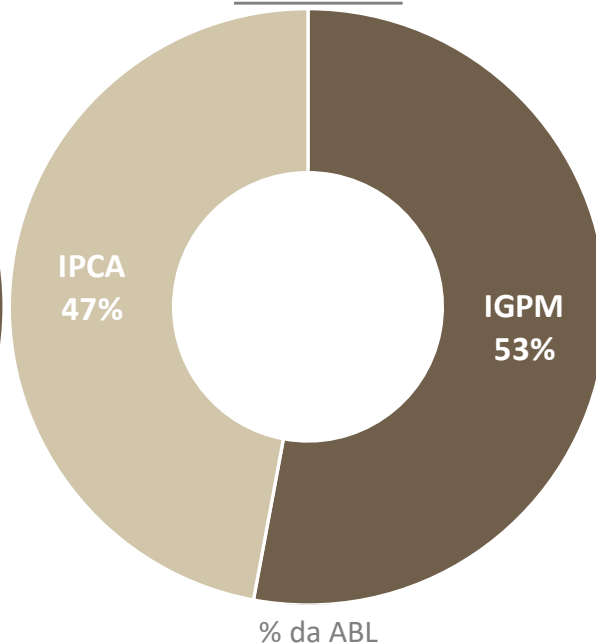
Setembro - 2022

Imóveis

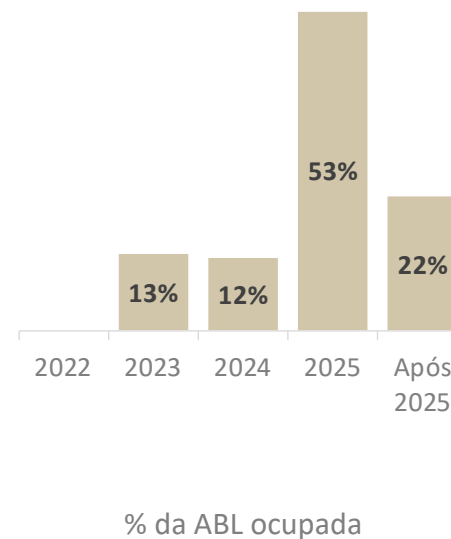
Ocupação da Carteira



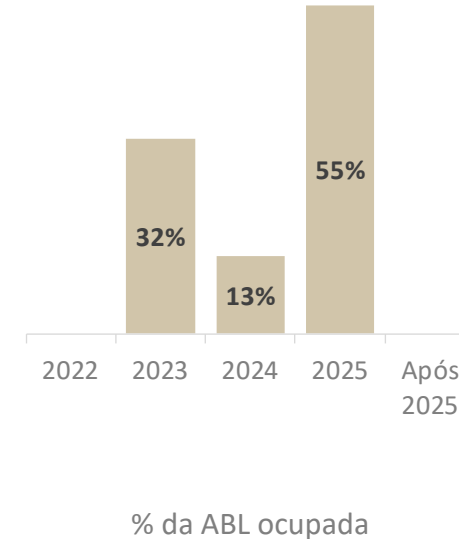
Índice de Reajuste dos Contratos



Vencimento dos Contratos



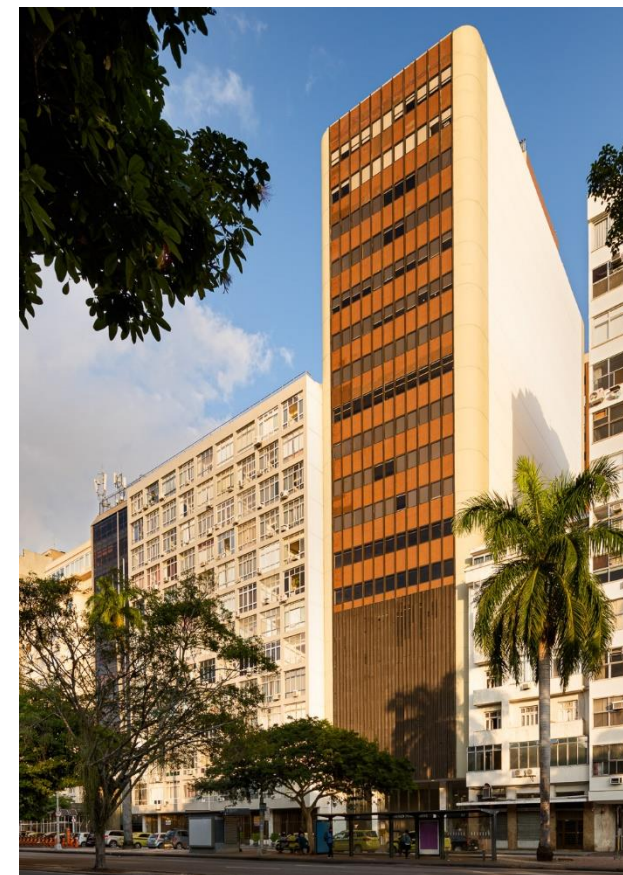
Revisional dos Contratos



ASA METROPOLIS FII

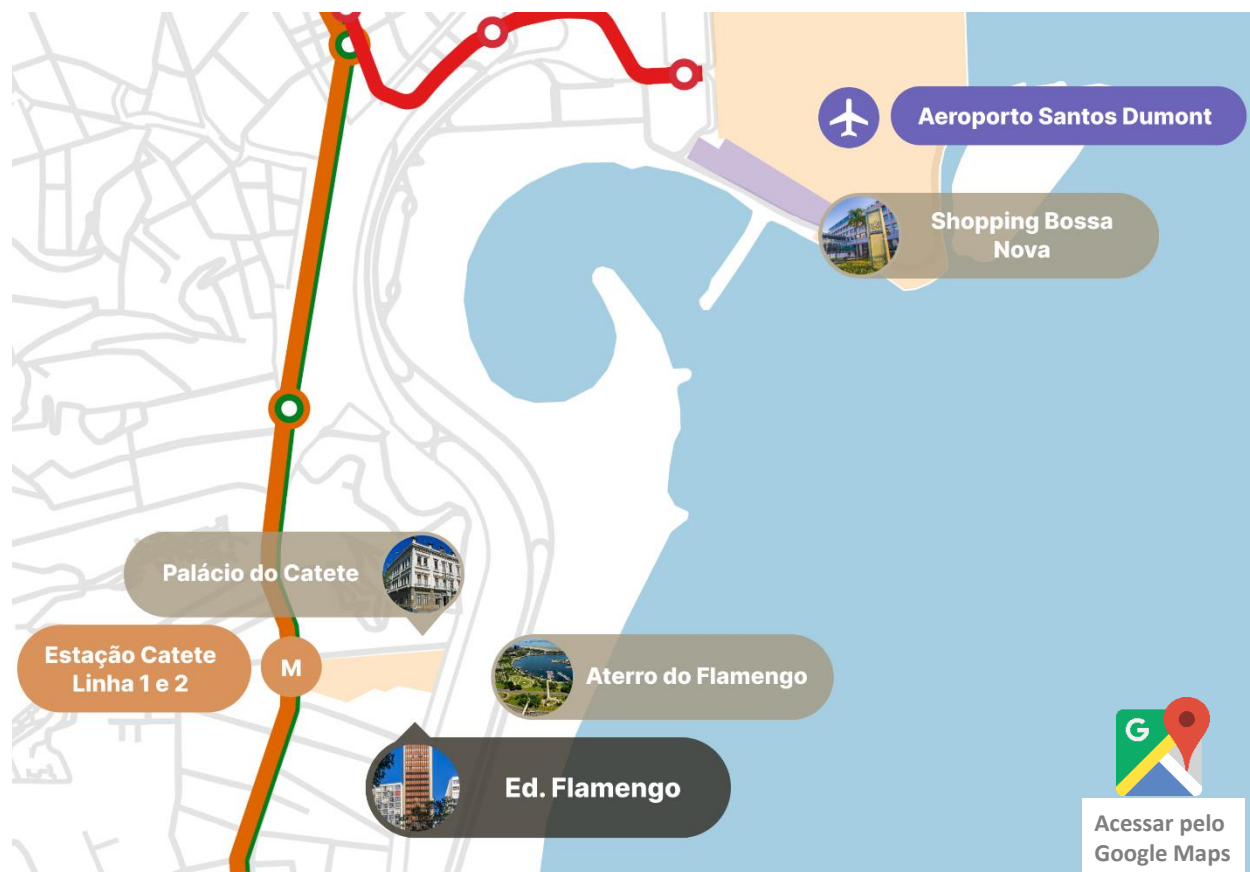
|Ed. Flamengo

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

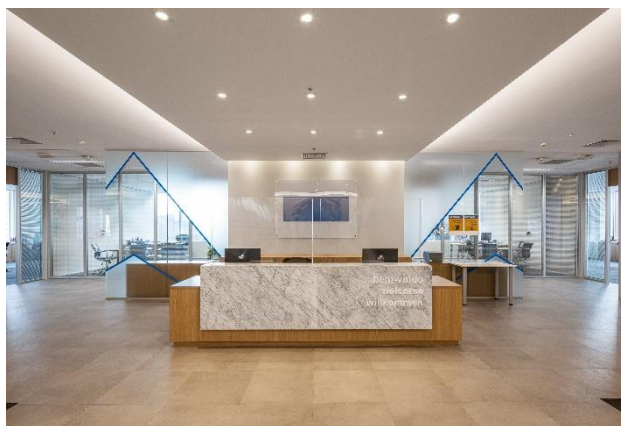
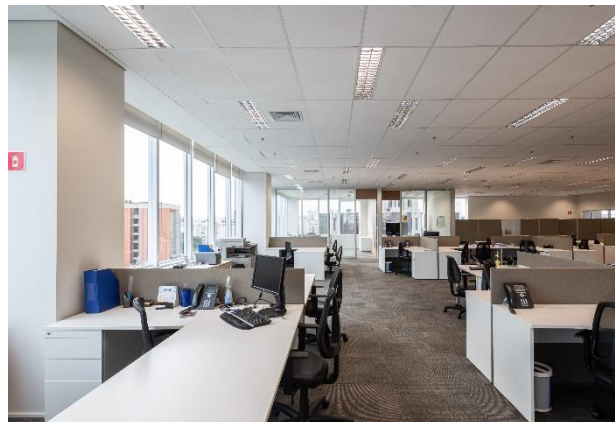
Cobertura		
18º	Ocupado	590
17º	Ocupado	590
16º	Ocupado	592
15º	Ocupado	592
14º	Ocupado	592
13º	Ocupado	592
12º	Ocupado	592
11º	Ocupado	592
10º	Ocupado	592
9º	Ocupado	592
8º	Ocupado	592
7º	Vago	592
6º	Vago	590
5º	Estacionamento	
4º	Estacionamento	
3º	Estacionamento	
2º	Estacionamento	
1º	Estacionamento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



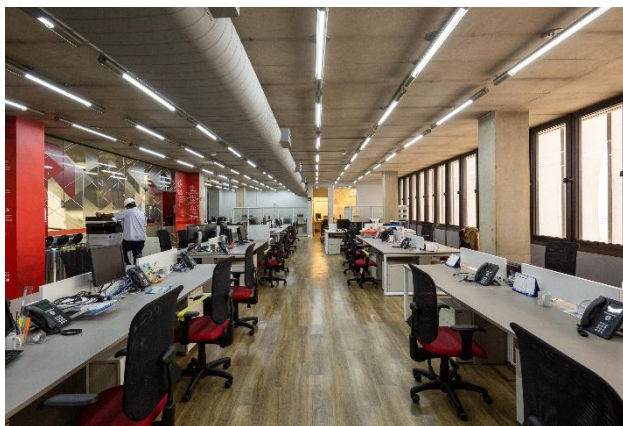
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

ASA METROPOLIS FII

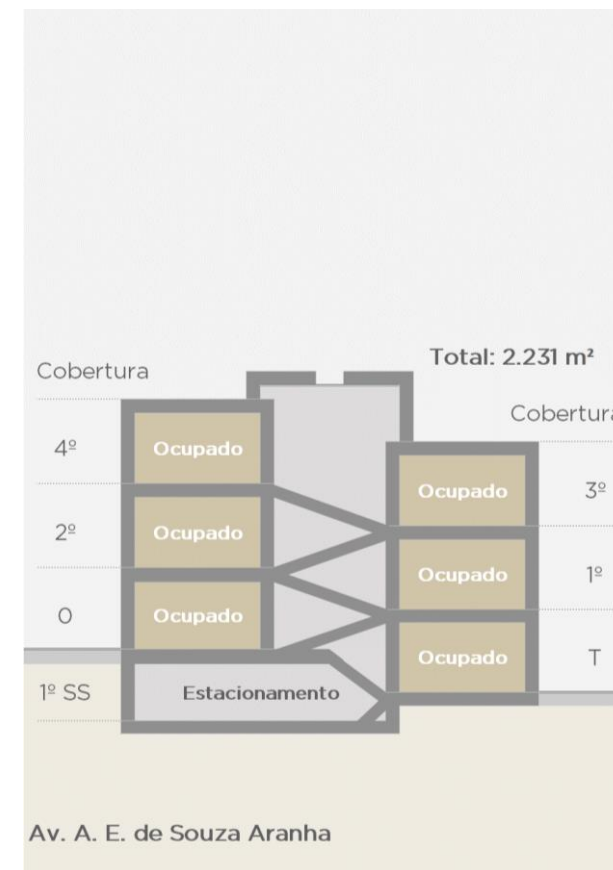
| Ed. Souza Aranha I

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

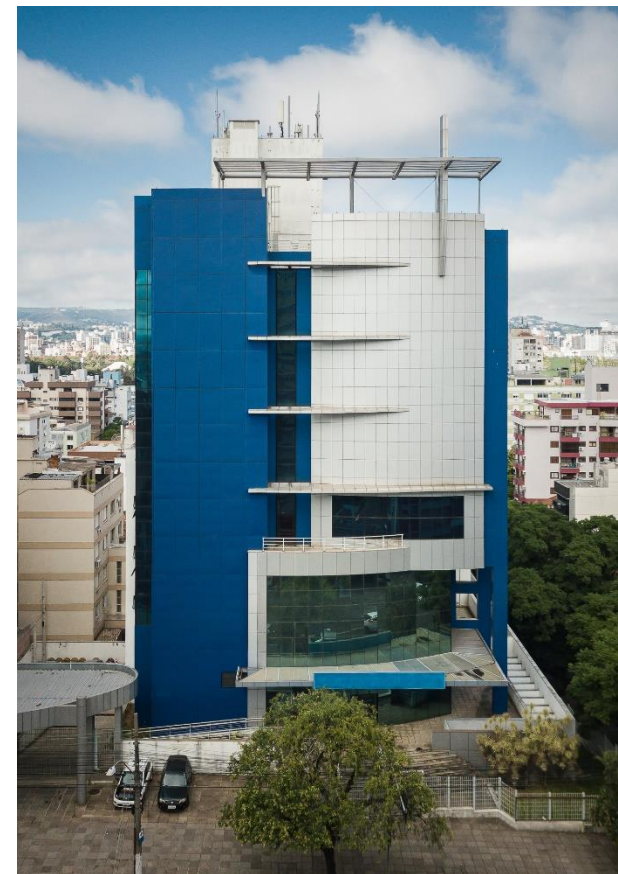
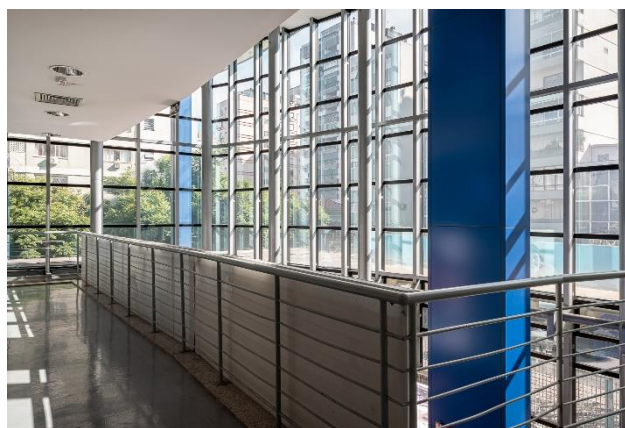
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

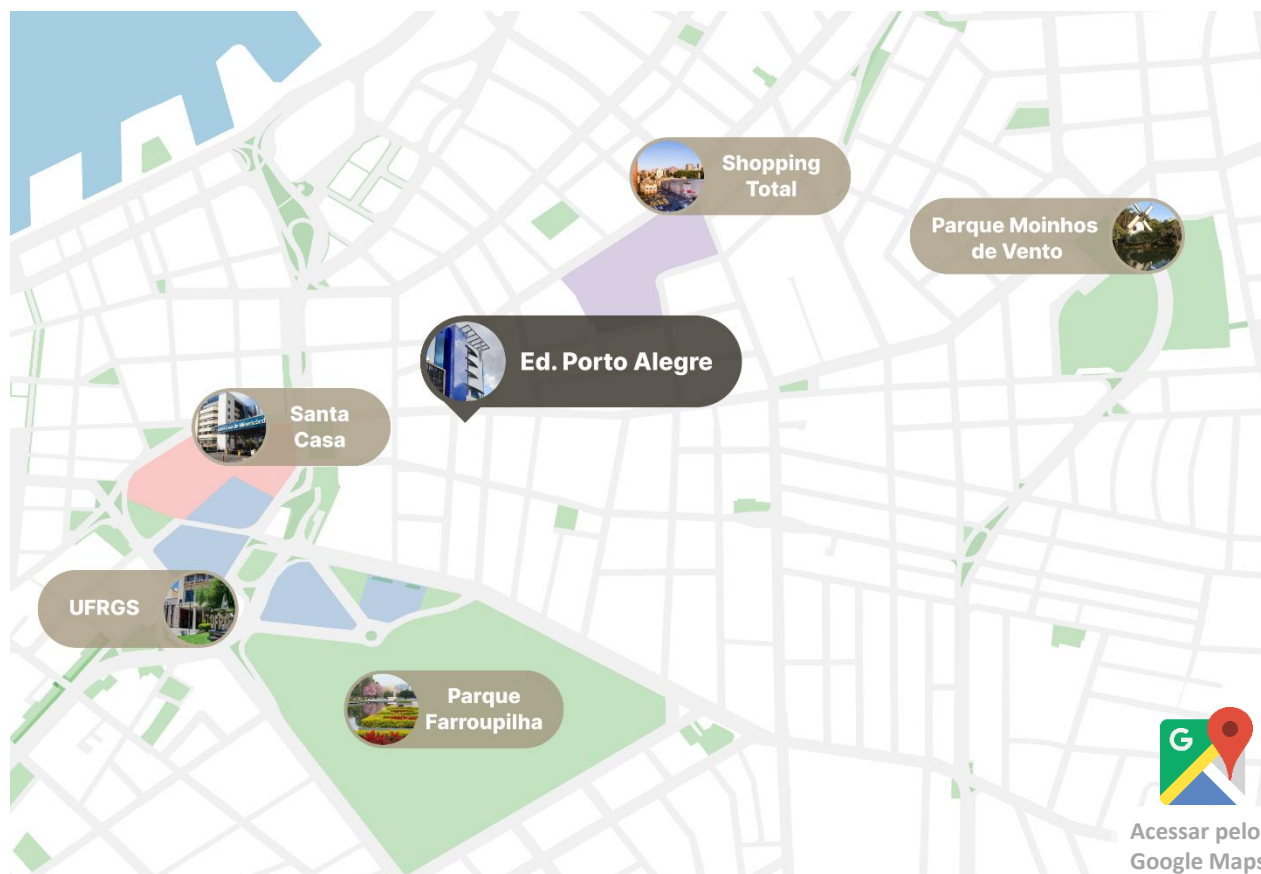
| Ed. Porto Alegre

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

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