



## **ASA METROPOLIS FII**

**RELATÓRIO GERENCIAL - JANEIRO 2023**

# ASA METROPOLIS FII

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend  
Yield no Mês

**1,08%**

Retorno  
Total no Mês

**-1,67%**

Cota a Valor  
de Mercado

**R\$ 71,50**

Rend. Distrib.  
no Mês / cota

**R\$ 0,77**

Rend. últ.  
12 meses / cota

**R\$ 9,44**

Rend. Acum.  
início / cota

**R\$ 20,26**

Patrimônio Líq.  
(milhões)

**R\$ 85,7**

Imóveis  
(milhões)

**R\$ 172,2**

Cota a Valor  
Patrimonial

**R\$ 84,20**

ABL do  
Fundo

**18.421 m<sup>2</sup>**

Vacância  
Física

**12,8%**

WALE  
(anos)

**3,4**

 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

O mês de janeiro de 2022 foi marcado pelos primeiros passos do novo governo, inclusive com pressões do poder executivo a respeito da condução da política monetária do Banco Central, sugerindo que as taxas de juros locais estão em patamar demasiadamente elevado. Além disso, no campo fiscal ainda há muita indefinição a respeito das reformas que deverão ser apreciadas pelo congresso nacional e quais serão as novas regras que vão suceder o teto de gastos, praticamente abandonado nos últimos anos.

Os mercados externos, por outro lado, contribuíram de certa forma para amenizar a volatilidade política do Brasil e o real se apreciou em relação ao dólar (4%), a bolsa se valorizou em 3,4% no mês. No mercado de fundos imobiliários, entretanto, as pressões domésticas predominaram fazendo com que o IFIX se desvalorizasse em 1,6% em janeiro, ao mesmo tempo que as NTN-Bs de 10 anos subiram 27 bps em relação ao fechamento de dezembro e o CDI estimado pelo mercado para janeiro de 2026 fechou em 12,73%, alta de 0,14%.

Publicamos no dia 27 de fevereiro a convocação para uma assembleia de cotistas para deliberar a respeito da retenção temporária de distribuição de rendimentos no fundo. A proposta do gestor pode ser encontrada [neste link](#). No documento apresentamos uma breve retrospectiva dos 2 anos do fundo, uma avaliação da situação atual de mercado e do fundo e o nosso pleito para que o

fundo deixe de pagar rendimentos ao longo do primeiro semestre de 2023. Esta proposta se dá em um momento de bastante volatilidade nos preços de ativos de “tijolo”, que em muitos casos estão negociando com descontos acima de 30% em relação ao seu valor patrimonial.

No fechamento de janeiro, a cotação de mercado do ASMT11 fechou o mês em R\$ 71,50, um desconto de 18% em relação ao patrimonial. Nos últimos 3 meses o segmento de lajes corporativas acumula queda de 9%, acentuado pela recente abertura da curva de juros futuros e aumento da incerteza em relação à situação fiscal do país. O valor patrimonial do fundo está próximo às nossas avaliações internas e, portanto, ao ponderar a realização de uma nova emissão de cotas, não consideramos razoável emitir novas cotas com desconto significativo, que diluiria os cotistas que não puderem aportar novos recursos.

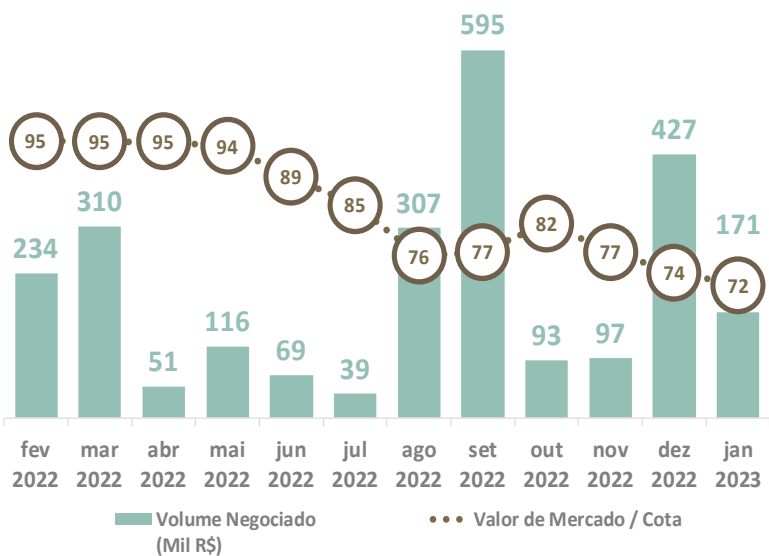
Uma alternativa que a gestão tem adotado para gerenciar a questão da alavancagem é a possibilidade de venda de ativos do portfólio, mas sempre norteados para executar as transações caso façam sentido econômico para o fundo e seus cotistas. A destinação dos recursos dos rendimentos será prioritariamente aplicada na amortização das parcelas vincendas dos CRI, conforme seu fluxo de caixa inicialmente determinado. Com isso o fundo deverá apresentar um crescimento do seu patrimônio líquido e uma valorização da cota patrimonial ao longo do semestre.

Com relação ao portfólio do fundo houve a devolução definitiva dos dois últimos andares do Ed. Flamengo 66, anteriormente ocupados pela GNA que adimpliu com todas as suas obrigações de entrega dos andares, deixando-os em plenas condições de uso para potenciais novos inquilinos. Conforme noticiário recente ([link](#)) de melhora na absorção líquida de São Paulo e Rio de Janeiro, temos recebido visitas mais frequentes de novos potenciais inquilinos que poderão evoluir para propostas de locação.

# ASA METROPOLIS FII

## Retorno e Liquidez do Fundo

### Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



### Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

|                   | jan-23 | 12 meses | 2023  | 2022   | Início |
|-------------------|--------|----------|-------|--------|--------|
| Valor de Mercado  | -1,7%  | -18,3%   | -1,7% | -20,2% | -11,2% |
| Valor Patrimonial | 0,3%   | -0,0%    | 0,3%  | 0,3%   | 4,6%   |
| CDI               | 1,1%   | 12,8%    | 1,1%  | 12,4%  | 18,3%  |
| IFIX              | -1,6%  | 1,6%     | -1,6% | 2,2%   | -2,3%  |
| IBOVESPA          | 3,4%   | 1,1%     | 3,4%  | 4,7%   | 3,1%   |
| IMA-B             | -0,0%  | 7,2%     | -0,0% | 6,4%   | 7,6%   |

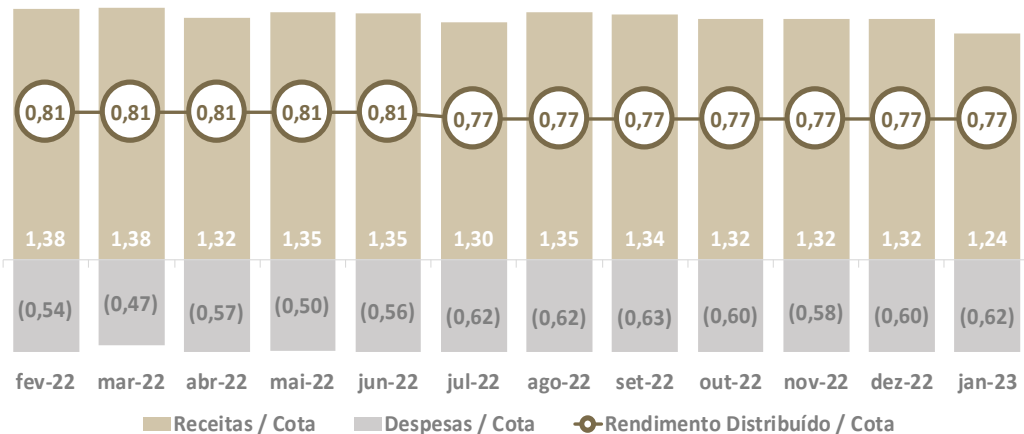
Data de início: 26/02/2021



# ASA METROPOLIS FII

## Rendimentos do Fundo

### Histórico de Distribuição de Rendimentos



### Base de Cálculo dos Rendimentos

| Valores em R\$                | Jan-2023         | 1ºS 2023         |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Total de Receitas</b>      | <b>1.263.305</b> | <b>1.263.305</b> |
| Locação                       | 815.572          | 815.572          |
| FII                           | 408.500          | 408.500          |
| Financeiras                   | 39.232           | 39.232           |
| <b>Total de Despesas</b>      | <b>(628.748)</b> | <b>(628.748)</b> |
| Imobiliárias                  | 0                | 0                |
| Administrativas               | (129.350)        | (129.350)        |
| Financeiras                   | (499.398)        | (499.398)        |
| <b>Resultado Disponível</b>   | <b>634.557</b>   | <b>634.557</b>   |
| Reserva                       | (148.776)        | (148.776)        |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>783.333</b>   | <b>783.333</b>   |

## Portfolio

### Balanço do Fundo

| Carteira                  | Valor       | % do PL       |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Imóveis                   | 102,3       | 119,4%        |
| Fundos Imobiliários       | 38,0        | 44,3%         |
| Renda Fixa                | 3,6         | 4,2%          |
| Passivo                   | (60,3)      | (70,4%)       |
| Valores a receber         | 2,1         | 2,4%          |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>85,7</b> | <b>100,0%</b> |

Data-Base: 31/01/2023 | 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 fev-23 | 0,16                | 0,31                | 0,16             |
| Amortização próximos 12 meses  | 1,07                | 3,85                | 2,74             |
| Saldo Atualizado               | 11,57               | 47,42               | 34,56            |

Data-Base: 31/01/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

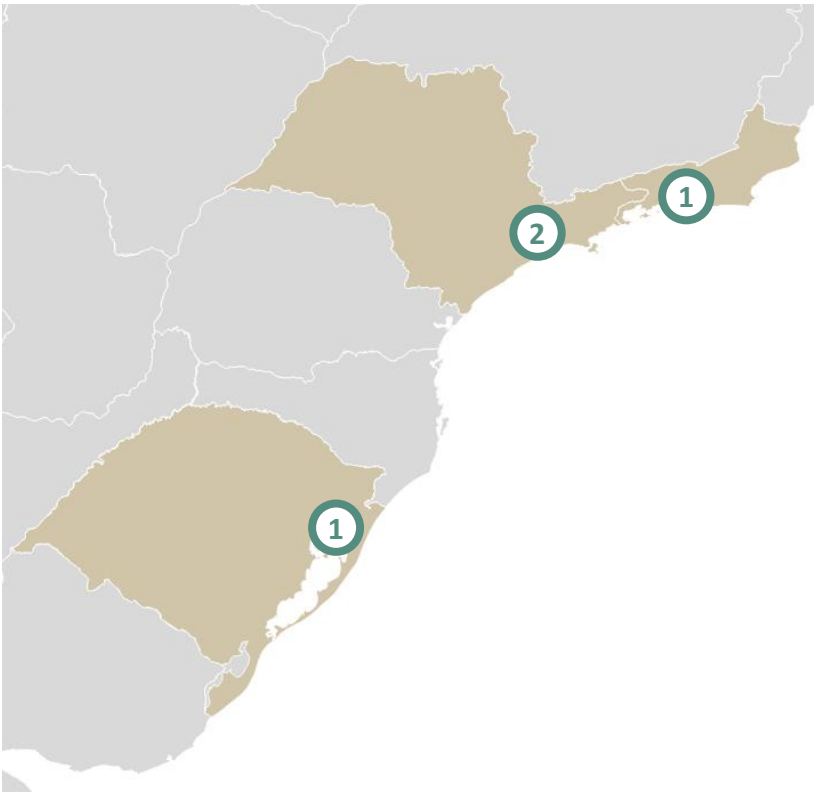
\* Carência parcial de 75%



# ASA METROPOLIS FII

## Imóveis

### Distribuição dos Imóveis

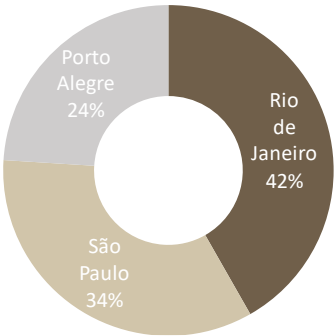


### Indicadores Médios dos Imóveis

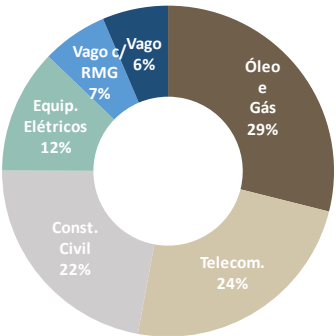
| UF    | Ativos              | Valor<br>(MM R\$) | WALE<br>(anos) | Vacância<br>Física |
|-------|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| SP    | Ed. Souza Aranha II | 53,3              | 7,5            | 0%                 |
| RS    | Ed. Porto Alegre    | 31,5              | 2,8            | 0%                 |
| SP    | Ed. Souza Aranha I  | 17,4              | 1,6            | 0%                 |
| RJ    | Ed. Flamengo        | 70,0              | 1,8            | 31%                |
| Total |                     | 172,2             | 3,4            | 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



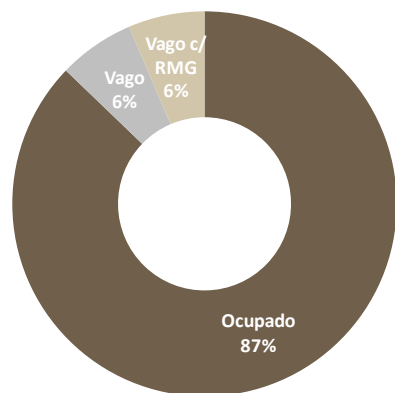
% da ABL



# ASA METROPOLIS FII

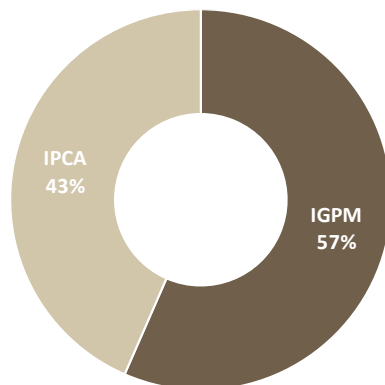
## Imóveis

### Ocupação da Carteira



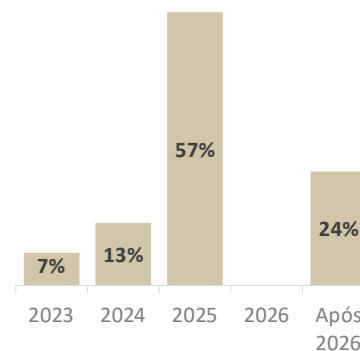
% da ABL

### Índice de Reajuste dos Contratos



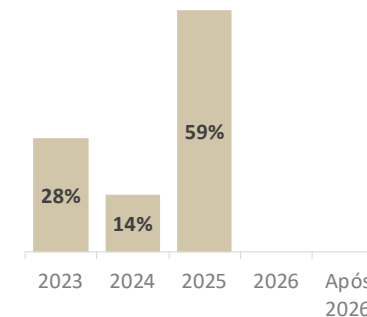
% da ABL

### Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

### Revisional dos Contratos



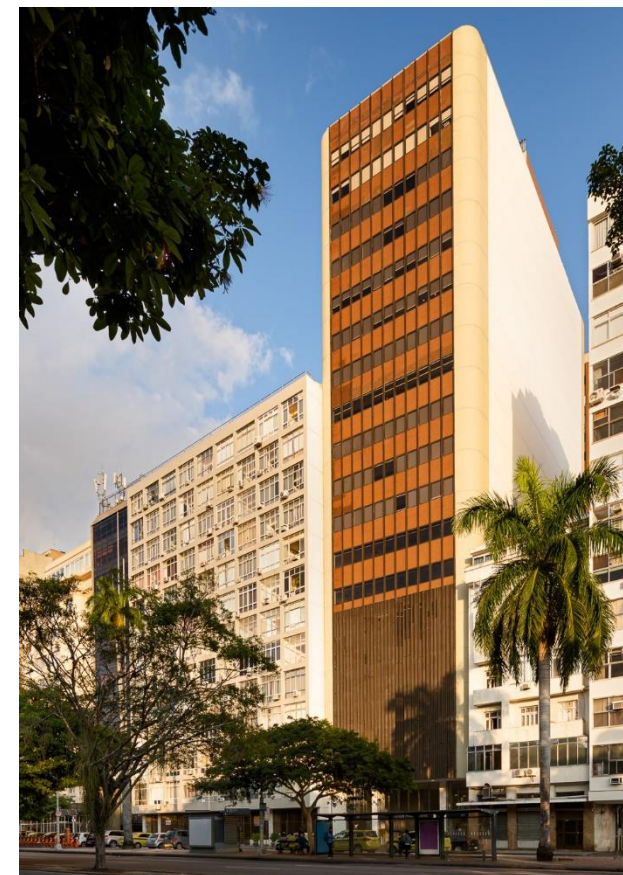
% da ABL ocupada



# 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



Total: 7.690 m<sup>2</sup>

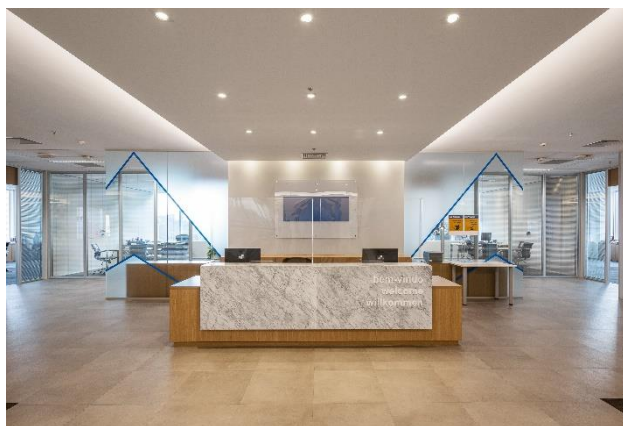
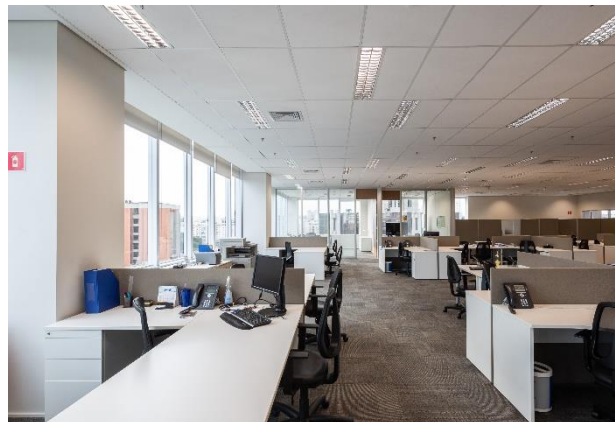
| Cobertura |                |     |
|-----------|----------------|-----|
| 18°       | Vago           | 590 |
| 17°       | Vago           | 590 |
| 16°       | Ocupado        | 592 |
| 15°       | Ocupado        | 592 |
| 14°       | Ocupado        | 592 |
| 13°       | Ocupado        | 592 |
| 12°       | 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



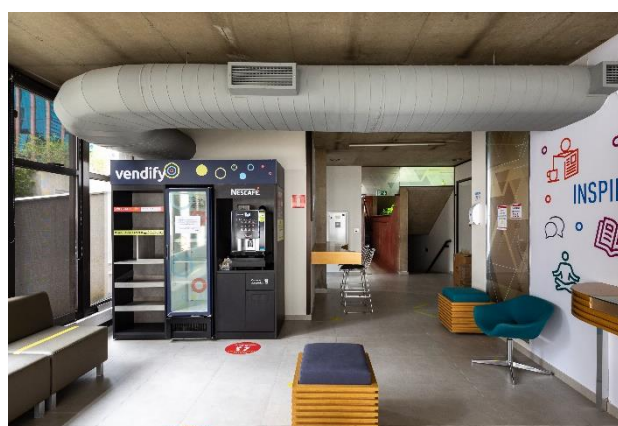
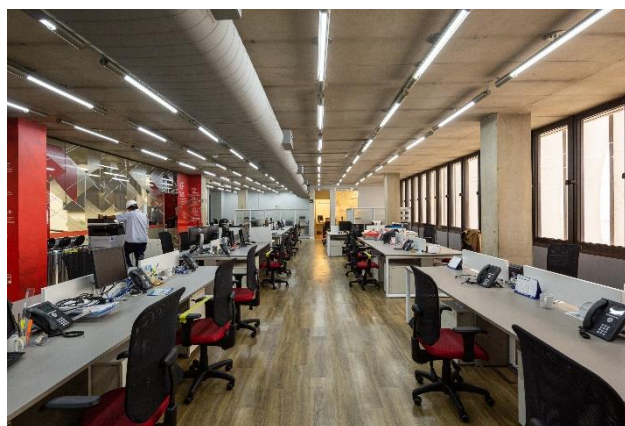
| Cobertura |                | Total: 4.079 m² |
|-----------|----------------|-----------------|
| 7º        | Ocupado        | 583             |
| 6º        | Ocupado        | 583             |
| 5º        | Ocupado        | 583             |
| 4º        | Ocupado        | 583             |
| 3º        | 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

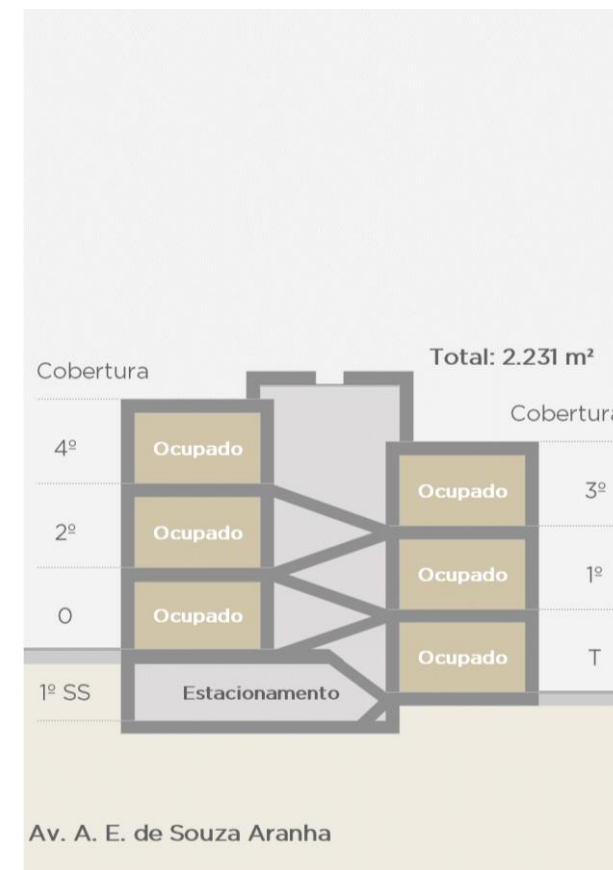
## | Ed. Souza Aranha I

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

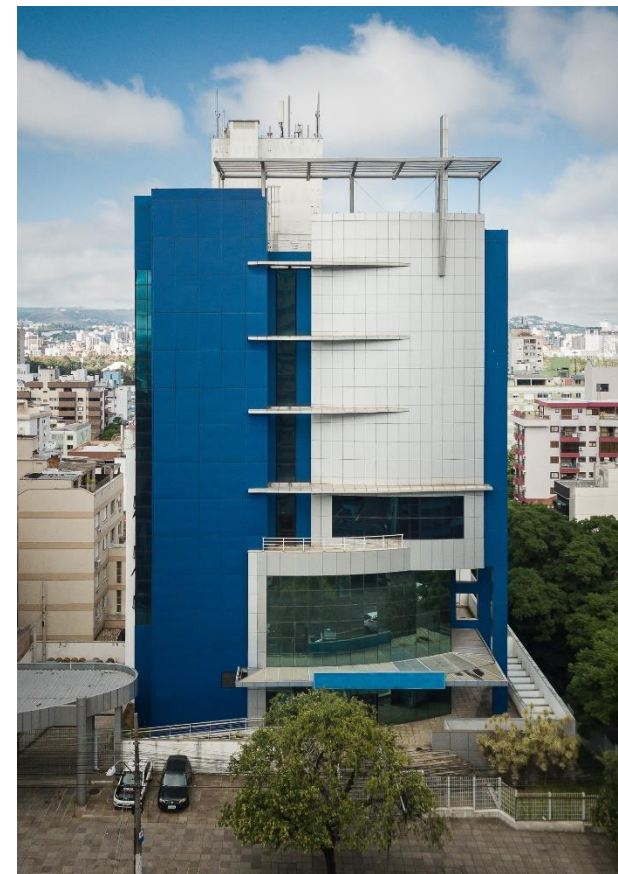
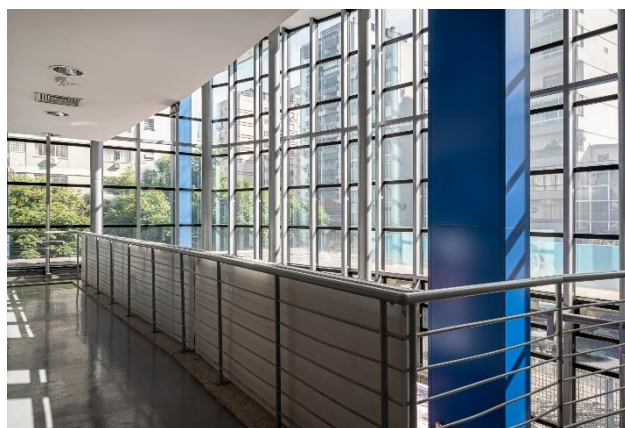
## | Ed. Souza Aranha I



# ASA METROPOLIS FII

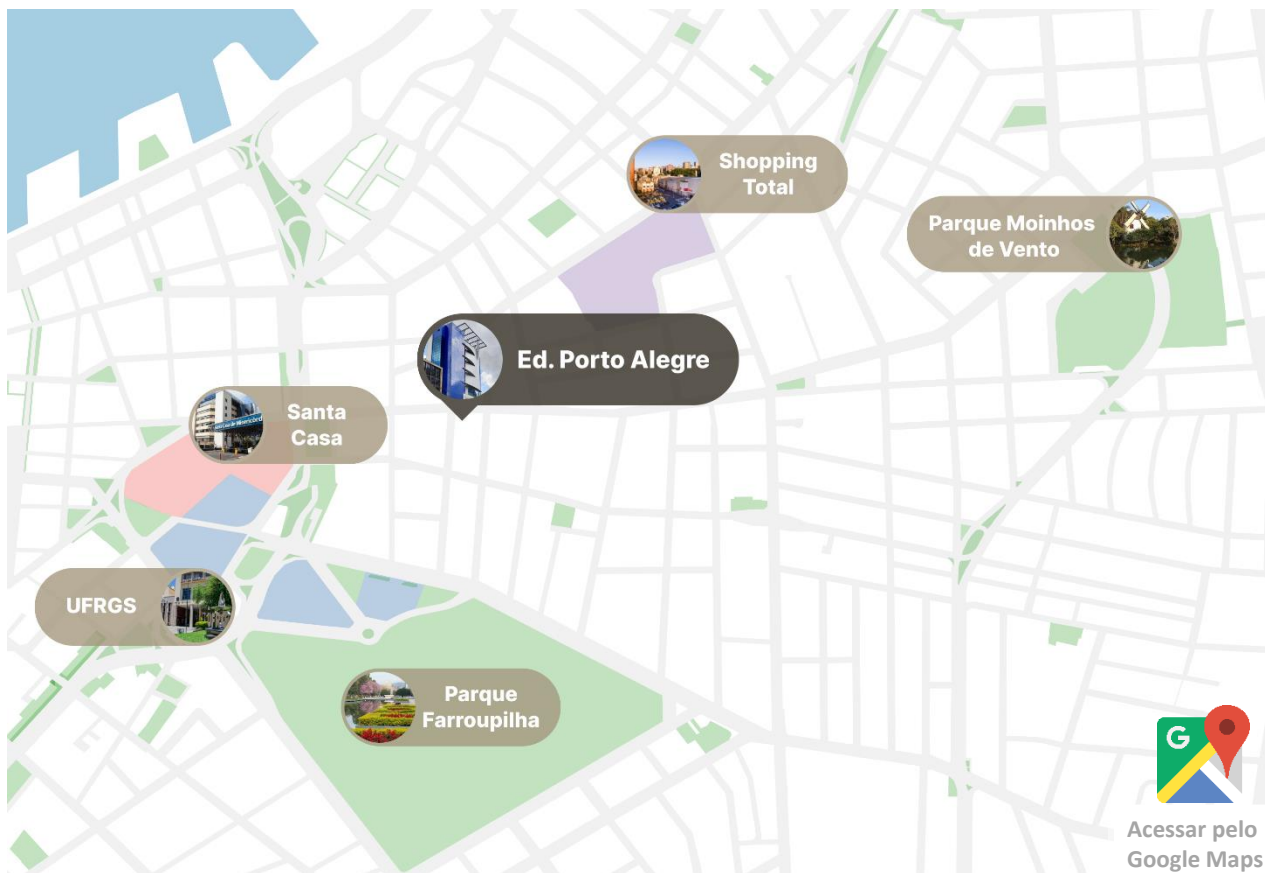
## |Ed. Porto Alegre

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

**27/02/2023:** Convocação de Consulta Formal para deliberação a respeito da retenção de rendimentos no 1º Semestre de 2023.

**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](mailto:contato@asainvestments.com.br)
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: [asainvestments.com](http://asainvestments.com)

## ADMINISTRADOR

- Email: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

## ESCRITURADOR

- Email: [escrituracao@btgpactual.com](mailto:escrituracao@btgpactual.com)