



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - FEVEREIRO 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-2,17%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 69,95

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 8,63

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 85,3

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 83,85

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

3,3



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

Prezados investidores,

O mês de fevereiro foi marcado pela reversão dos movimentos observados em janeiro, o índice Ibovespa caiu 7,49% no mês, impactado pelas incertezas macroeconômicas e pelo elevado patamar da taxa SELIC. O Banco Central permanece convicto de que precisa manter o nível atual de juros (de 13,75%) até que as expectativas de inflação futura convirjam para a meta. O IFIX também teve performance negativa no mês (-0,45%) e acumula perdas de 2,05% no acumulado de 2023, já o IFIX de lajes corporativas foi ainda mais afetado, caindo 2,07% no mês e acumulando queda de 7,23% no ano. Ao longo do mês o embate político entre o Palácio do Planalto e o presidente do Banco Central se intensificou e isso se refletiu no preço dos ativos.

Neste último mês o fundo aprovou em consulta formal ([link](#)) perante sua base de cotistas a retenção da distribuição caixa de dividendos para o primeiro semestre de 2023. Esta proposta submetida pela equipe de gestão levou em consideração o delicado momento

de mercado, afetado pelas incertezas fiscais sobre os rumos da economia, que elevam as tensões do mercado para o longo prazo e consequentemente reduzem a previsibilidade das curvas de juros futuros.

Em nossa proposta elencamos as razões para seguirmos com essa opção e é importante destacar que a equipe de gestão segue ativamente buscando alternativas para equilibrar as obrigações do fundo decorrentes das estruturas de CRI que financiaram as aquisições do portfólio e a distribuição de rendimentos aos nossos cotistas.

As condições de mercado pouco favoráveis a praticamente todos os fundos de tijolo da indústria dificultam o processo de captação de novos recursos para honrar as amortizações das parcelas dos CRI vincendas e com esta retenção pontual dos rendimentos criamos condições de manter o fundo adimplente com suas obrigações sem colocar uma pressão de caixa sobre o fundo e, ao mesmo tempo, evitando a discussão sobre o preço unitário da cota de uma eventual nova emissão. Ao pagar juros e amortizar os CRI, o passivo do Fundo diminui e, consequentemente, o patrimônio líquido aumenta, o que é benéfico a todos os cotistas.

Comentários da Gestão

Apesar de pouco usual, a experiência de reter rendimentos é uma prática já que ocorreu tanto em mercados locais quanto na indústria de REITs (um tipo de ativo negociado nas bolsas dos EUA que deu origem à versão nacional da indústria de fundos imobiliários). Durante a crise de 2008, a queda dos preços dos imóveis reduziu a receita de muitos REITs, e alguns deles tinham estruturas de alavancagem consideráveis, com dívidas que excediam o valor de seus ativos. Muitos REITs optaram por suspender ou reduzir o pagamento de dividendos para preservar o capital e atender às suas obrigações de dívida. Alguns REITs foram capazes de se beneficiar da crise adquirindo imóveis a preços mais baixos e depois da estabilização da crise, normalizaram sua distribuição de resultados.

No mercado local, nosso alto nível de taxa de juros pressiona a estrutura de capital de empresas e fundos que utilizaram alavancagem para financiamento de aquisições. Caso a proposta de um novo arcabouço fiscal seja bem recebida

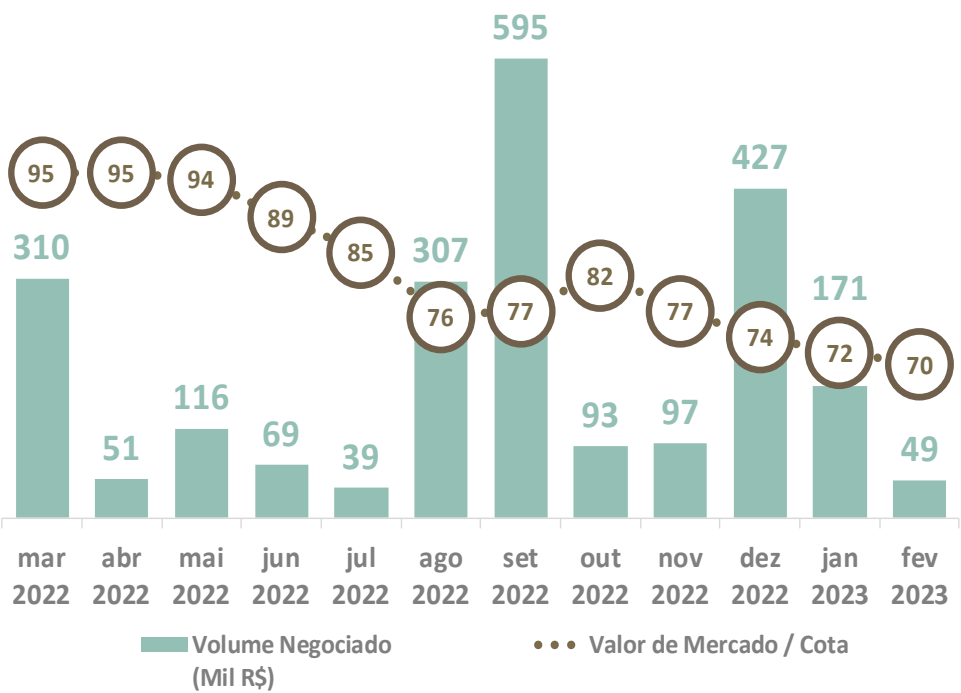
pelo mercado e associada a uma reforma tributária há tanto tempo esperada, acreditamos que o mercado comece a incorporar expectativas de inflação futura que viabilizem um cenário de redução da taxa básica de juros e reduza as pressões no fluxo de caixa do fundo.

Do lado dos ativos, as lajes do Ed. Flamengo têm recebido um número maior de visitas e temos uma proposta sob avaliação que pode eventualmente ser convertida em locação em breve. Caso as tratativas evoluam, traremos novas informações. Outra notícia recente a respeito de nossos inquilinos foi a aquisição de uma nova planta produtiva para o portfolio da Legrand, localizada em Minas Gerais. Acreditamos que esta iniciativa reforma a presença nacional da empresa e credencia sua posição no mercado local.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	fev-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-2,2%	-18,2%	-3,8%	-20,2%	-13,1%
Valor Patrimonial	-0,4%	-1,0%	-0,1%	0,3%	4,2%
CDI	0,9%	13,0%	2,1%	12,4%	19,4%
IFIX	-0,5%	2,5%	-2,0%	2,2%	-2,7%
IBOVESPA	-7,5%	-7,3%	-4,4%	4,7%	-4,6%
IMA-B	1,3%	7,9%	1,3%	6,4%	8,9%

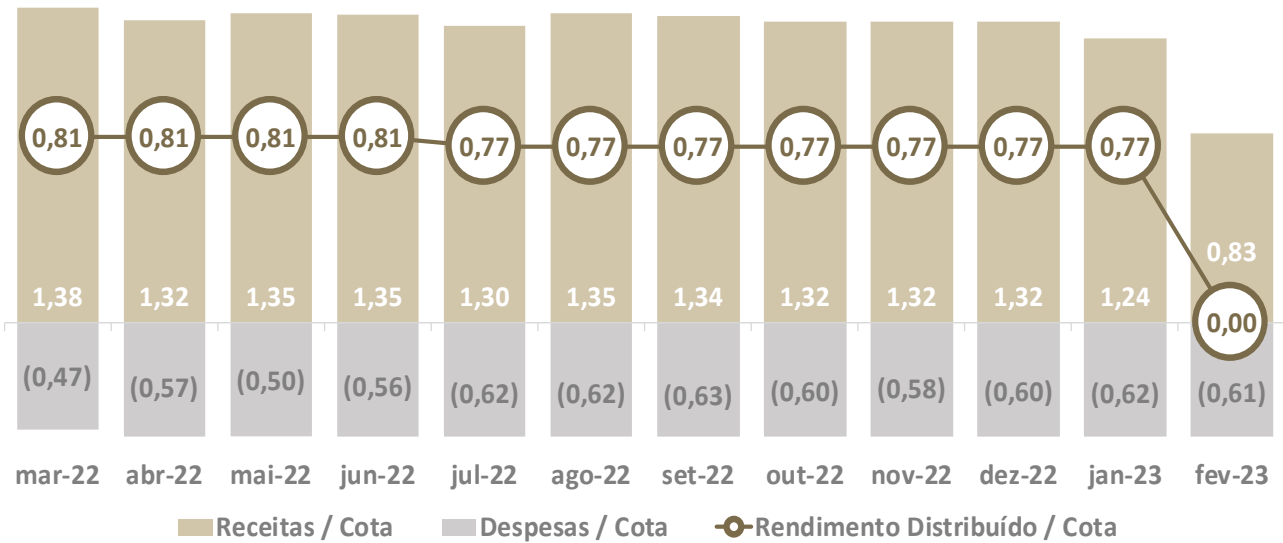
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Fev-2023	1ºS 2023
Total de Receitas	843.982	2.107.287
Locação	815.572	1.631.145
FII	0	408.500
Financeiras	28.410	67.642
Total de Despesas	(617.220)	(1.245.968)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(117.421)	(246.771)
Financeiras	(499.799)	(999.197)
Resultado Disponível	226.762	861.319
Reserva	226.762	77.986
Rendimento Distribuído	0	783.333

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	119,9%
Fundos Imobiliários	37,7	44,2%
Renda Fixa	3,1	3,6%
Passivo	(59,5)	(69,7%)
Valores a receber	1,7	2,0%
Patrimônio Líquido	85,3	100,0%

Data-Base: 28/02/2023 | 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 mar-23	0,13	0,27	0,14
Amortização próximos 12 meses	1,07	3,87	2,75
Saldo Atualizado	11,45	47,24	34,56

Data-Base: 28/02/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

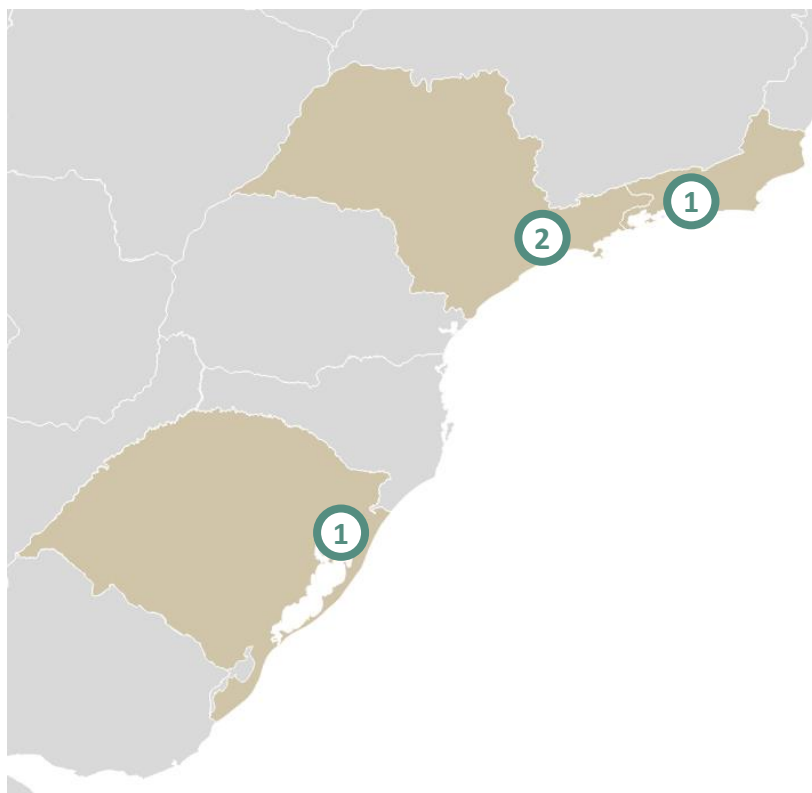
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

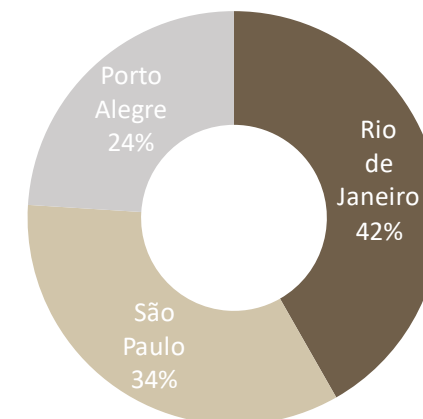


Indicadores Médios dos Imóveis

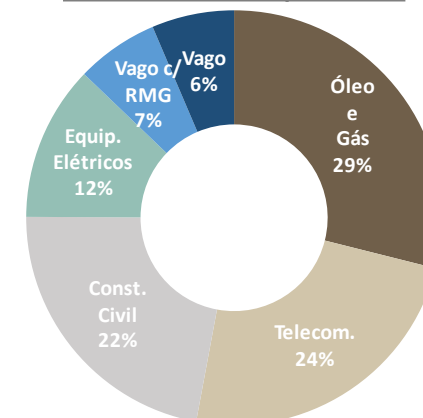
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,4	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	2,7	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,6	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,7	31%
Total		172,2	3,3	13%

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

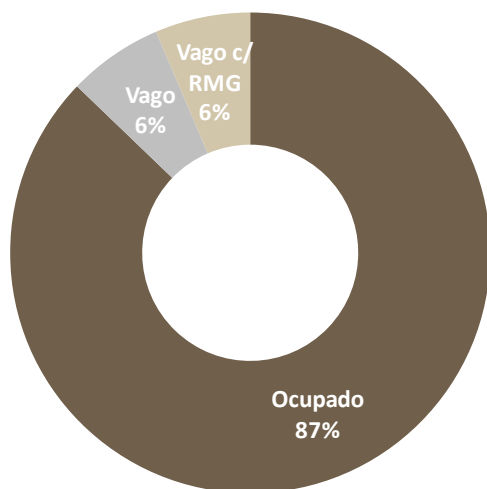


ASA METROPOLIS FII

Fevereiro - 2023

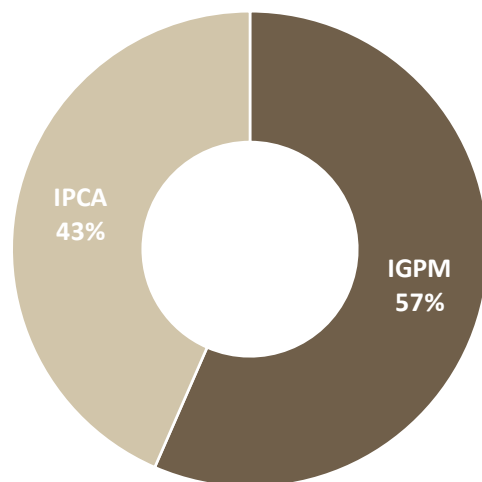
Imóveis

Ocupação da Carteira



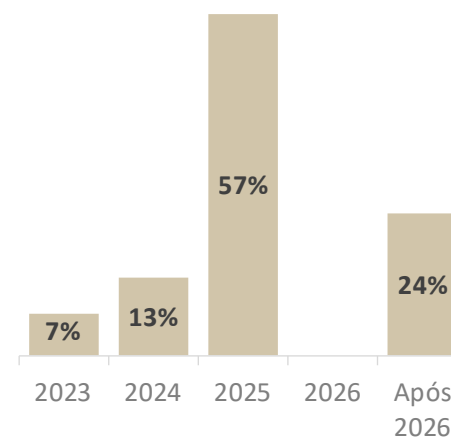
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



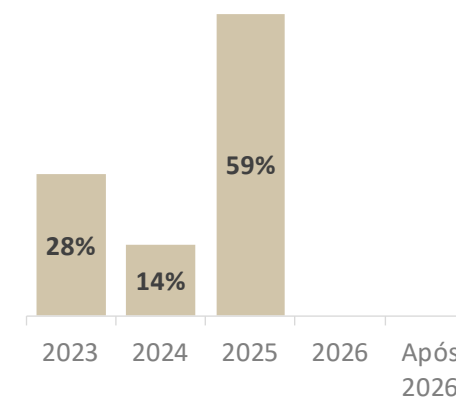
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



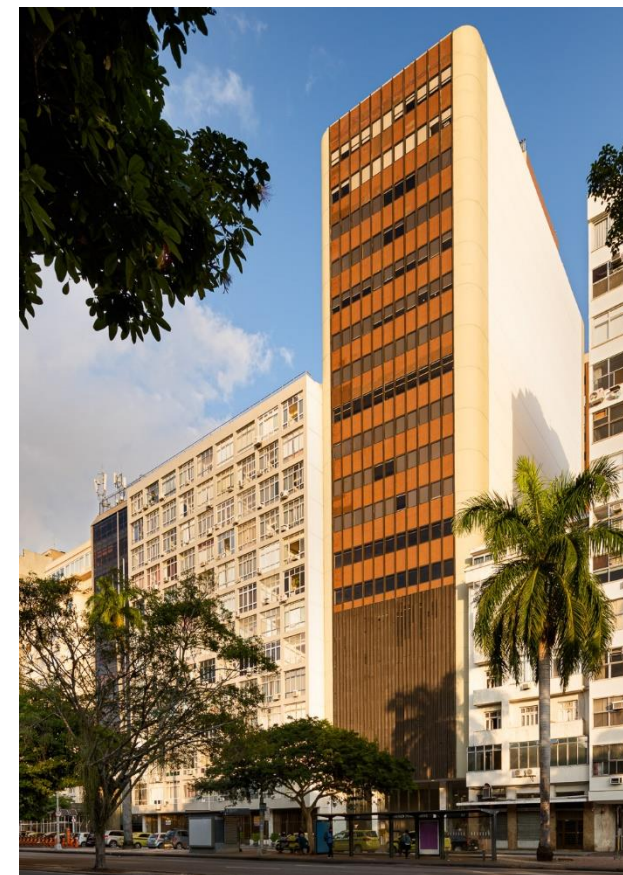
% da ABL ocupada



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

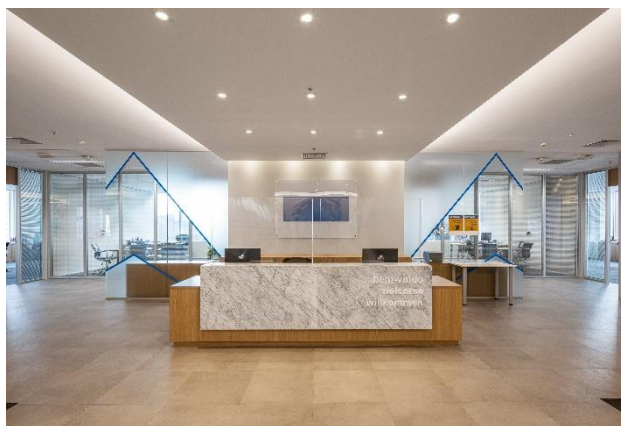
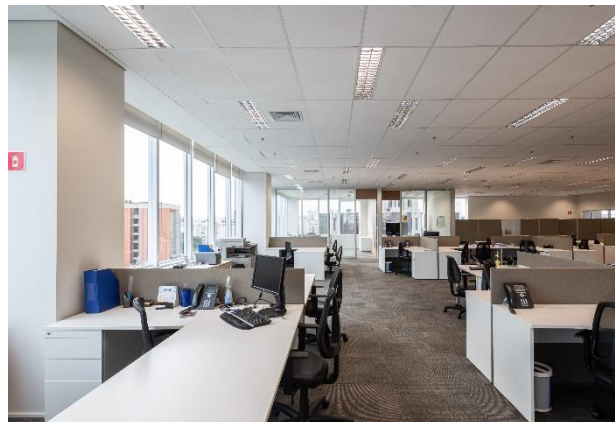


Total: 7.690 m²		
Cobertura		
18º	Vago	590
17º	Vago	590
16º	Ocupado	592
15º	Ocupado	592
14º	Ocupado	592
13º	Ocupado	592
12º	Ocupado	592
11º	Ocupado	592
10º	Ocupado	592
9º	Ocupado	592
8º	Ocupado	592
7º	Vago	592
6º	Vago	590
5º	Estacionamento	
4º	Estacionamento	
3º	Estacionamento	
2º	Estacionamento	
1º	Estacionamento	
T	Recepção	

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	

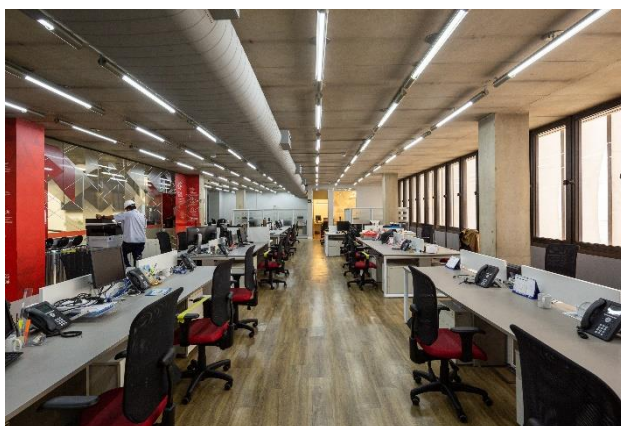
Av. A. E. de Souza Aranha



ASA METROPOLIS FII

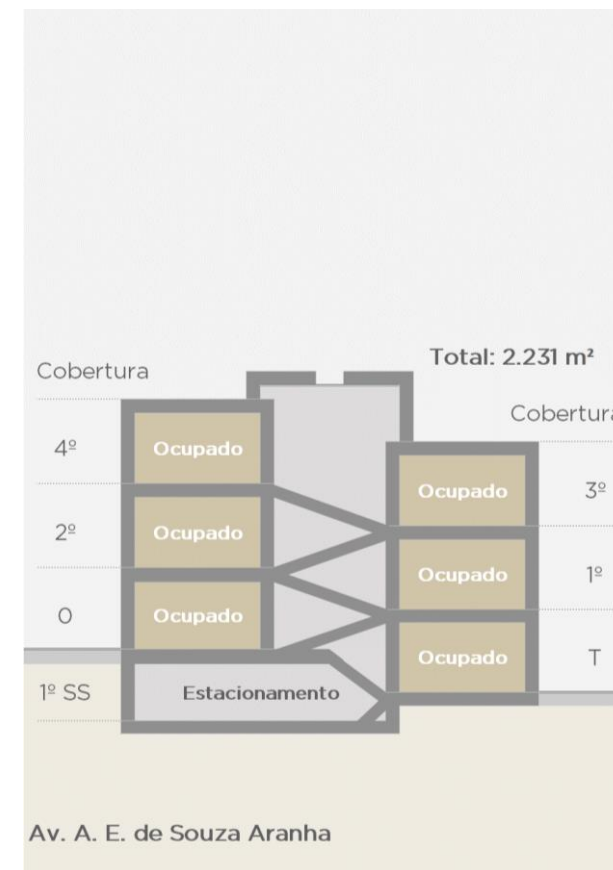
| Ed. Souza Aranha I

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

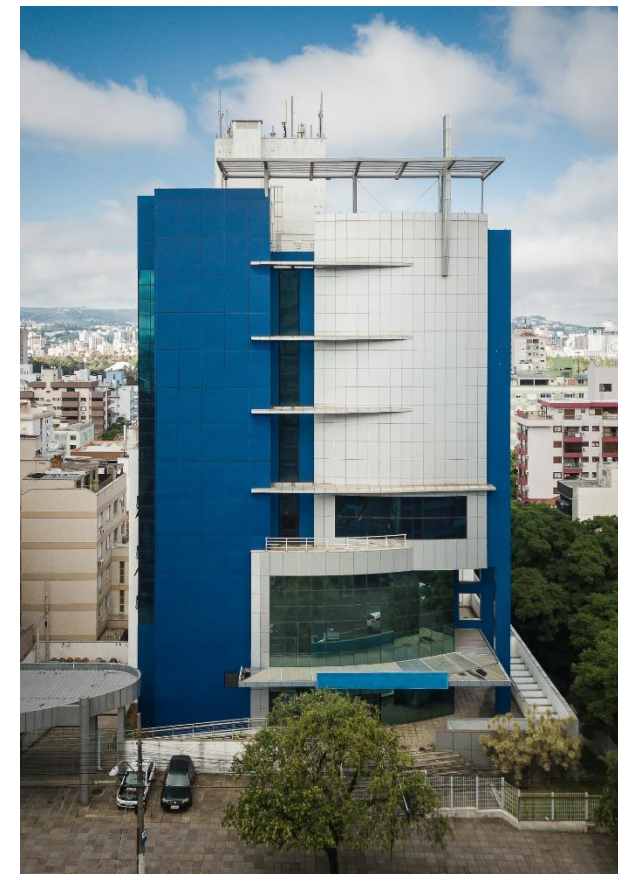
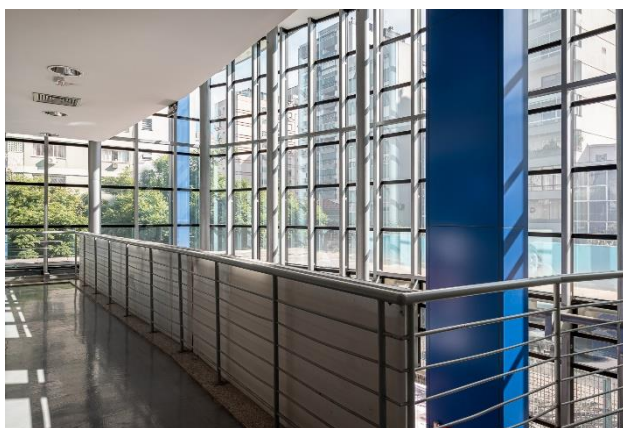
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

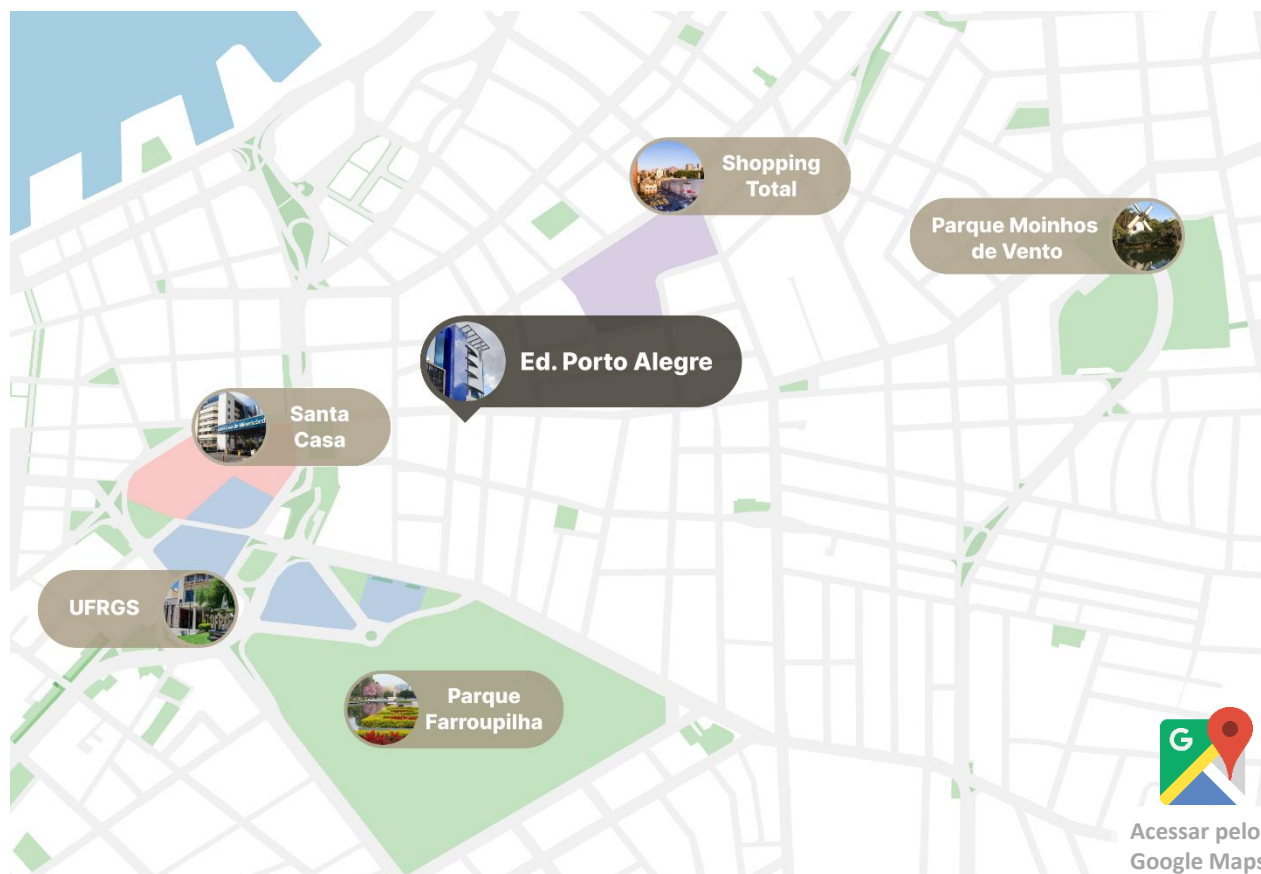
| Ed. Porto Alegre

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

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](#))

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](#))



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