



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - ABRIL 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-5,68%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 56,59

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 7,01

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 84,5

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 83,10

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

3,1



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,

Nossa reflexão nesta carta traz algumas considerações que julgamos importantes para aprofundar um pouco mais a análise do mercado de fundos imobiliários, que tal como diversos outros tipos de investimentos, apresenta um comportamento evidentemente cíclico. Observando a última janela que vem se desenrolando desde o início da pandemia (início de 2020) a conjuntura econômica se mostrou adversa para a classe de fundos de ativos físicos, os chamados fundos de “tijolo”.

Além da disrupção das cadeias logísticas globais que elevaram as taxas de inflação de praticamente todo o mundo, alguns ativos reais sofreram também com a elevação dos ciclos de expansão dos juros necessários para arrefecer as pressões inflacionárias. No caso brasileiro, isso fez com que as cotações dos fundos de tijolo passassem a ser negociadas com descontos em relação aos seus valores patrimoniais.

O cálculo de retorno total de um ativo imobiliário é uma composição dos aluguéis que são pagos pelos inquilinos e a valorização dos ativos ao longo do tempo.

Considere o seguinte exemplo prático: um imóvel que tenha 10% de renda ao ano em aluguéis e cujo valor patrimonial acompanhe a inflação anual em suas reavaliações (assumindo uma inflação média de 5% a.a.) deve ter um retorno total de 15% ao ano desconsiderando as capitalizações.

Utilizando-se das mesmas premissas acima, porém considerando que a aquisição deste ativo possa ser feita com um desconto de cerca de 40% em relação ao valor de patrimônio teríamos um cenário em que o retorno total estimado salta de 15% para 26% ao ano. Sob um primeiro olhar, assumir um nível de retorno tão elevado para um ativo performado pode parecer exagerado, mas um cenário parecido com este foi vivido no mercado brasileiro no último ciclo de expansão do mercado de FIIs (ocorrido entre 2016 e 2020).

O IFIX apresentou um retorno de aproximadamente 149% entre seu ponto mais baixo, em janeiro de 2016 (aos 1.306 pontos, onde vários ativos poderiam ser adquiridos com preços de mercado muito abaixo dos patrimoniais) até seu pico, no mês de janeiro de 2020 (aos 3.253 pontos, que ainda não foi superado no pós pandemia). Quando anualizamos a taxa de retorno para a janela observada temos uma taxa interna de retorno de 25,5% a.a..

Comentários da Gestão

Sob esta perspectiva e sempre nos utilizando da máxima que retornos passados não devem ser considerados boas premissas para retornos futuros, há outro bom argumento em relação ao momento como o atual: adquirir ativos a preços mais baixos costuma ser um bom ponto de entrada, sendo uma das maiores seguranças aos investidores. Nada garante que o mercado vá convergir novamente para uma pujante recuperação, mas dado o nível de desconto médio, temos mais argumentos para justificar um posicionamento nesta classe de ativos.

Tomemos agora o exemplo do ASA Metropolis FII para aprofundar a discussão se os ativos estão, de fato, baratos nos patamares de mercado atuais. O fundo encerrou o mês de abril com um valor patrimonial de R\$ 83,10 e um valor de mercado de R\$ 56,59. No atual cenário, observando o patamar de renda dos ativos temos a seguinte composição de rendas:

Ativo	Laudo 2022 (R\$ mil)	Área (m²)	R\$ mil /m²	Cap Rate atual	Cap Rate potencial
Souza Aranha II	53.311,50	4.079	13,1	8,75%	8,75%
Souza Aranha I	17.418,40	2.231	7,8	10,06%	10,06%
Ed. Flamengo 66- Bloco A	69.972,30	7.690	9,1	8,84%	10,46%
Ed. Porto Alegre	31.538,00	4.421	7,1	10,91%	10,91%

O Cap Rate potencial da tabela ao lado reflete a renda caso os ativos estivessem integralmente locados aos preços atuais. Considerando o nível de aluguéis que praticamos hoje em nosso portfólio, especialmente considerando as negociações em andamento com os atuais inquilinos, acreditamos que os atuais laudos de avaliação do fechamento do último ano estão bastante alinhados com o valor dos ativos.

As últimas transações imobiliárias que ocorreram nas regiões de nossos ativos corroboram o nível de preços da nossa avaliação, especialmente para ativos prontos e locados. Considerando o atual nível de preço de mercado, é possível adquirir este portfolio com um desconto de cerca de 32% do valor patrimonial. Caso o fundo volte a transacionar ao redor de seu valor de patrimônio isso já significaria um retorno potencial de 47% desconsiderando quaisquer distribuições de resultado, recuperação nos preços de aluguel ou eventual venda de ativos que possa ocorrer no período.

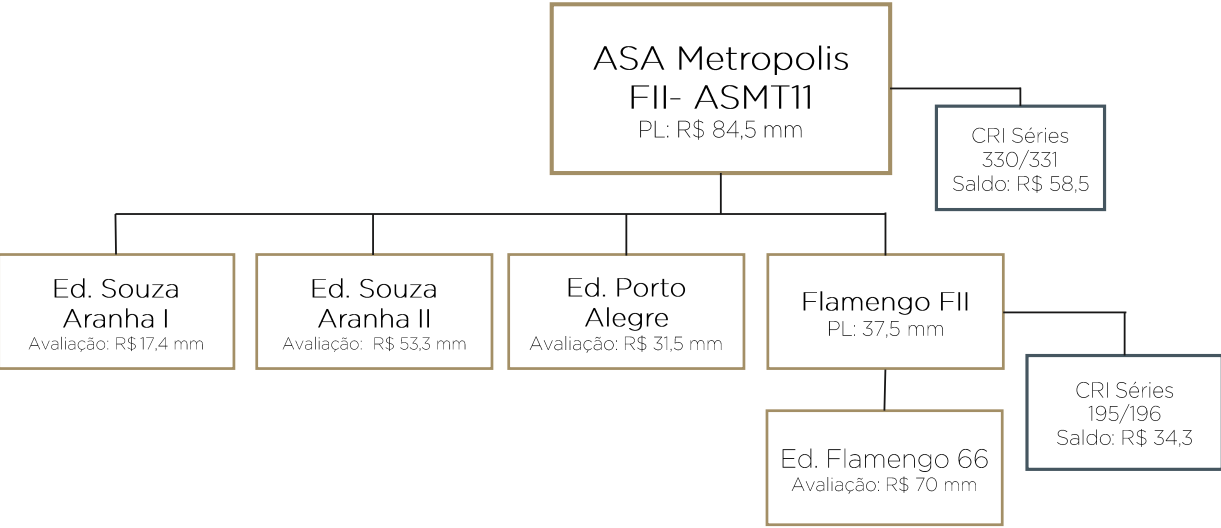
É difícil prever exatamente em qual momento os preços de mercado deverão começar a refletir os valores dos laudos de avaliação e dos preços que os ativos têm sido negociados, mas a assimetria de preços verificada no começo do último ciclo parece se repetir e o começo da reação observada neste mês sugere que o ciclo de baixa está perto do fim.

ASA METROPOLIS FII

Comentários da Gestão

Estrutura do Fundo

A estrutura do fundo hoje contempla a posse direta de três ativos e uma estrutura em que o ASMT11 detém cotas do Flamengo FII, que por sua vez detém a propriedade do Ed. Flamengo 66, da seguinte forma:



Receitas dos dois Fundos

Após a aprovação da consulta formal realizada pelo fundo no dia 27 de abril, tanto o ASMT11 quanto o Flamengo FII deixaram de distribuir rendimentos, visando manter uma posição de caixa saudável e utilizando os recursos para despesas financeiras e de amortização da estrutura de CRIs detidas pelos fundos. Dessa forma, a receita do ASA Metropolis foi afetada ao não considerar os rendimentos distribuídos pelo Flamengo FII nos últimos meses.

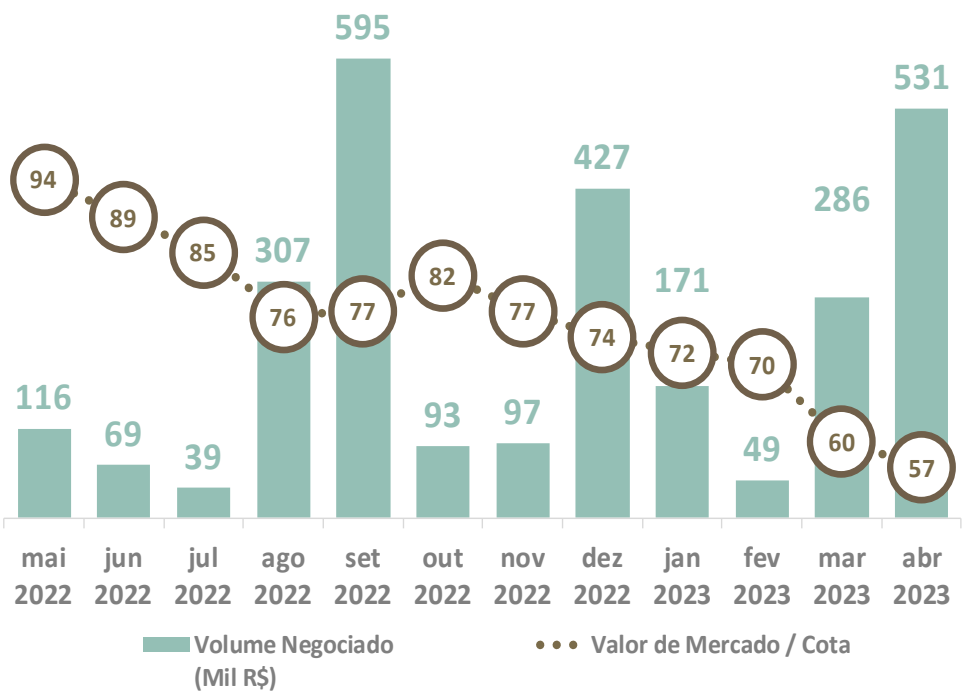
O Slide do gráfico “histórico de distribuição de rendimentos”, deste relatório, desde que foi aprovada a consulta acima citada, indicou uma diminuição das receitas no ASA Metropolis em função da retenção dos rendimentos pelo Flamengo FII, e não por redução dos aluguéis deste fundo.

Pelo diagrama ao lado é possível ver que as séries de CRI 195 e 196 estão sob a estrutura do Flamengo FII e seu pagamento depende do fluxo de caixa do Ed. Flamengo 66. Já as séries 330 e 331 são de responsabilidade direta do ASA Metropolis FII. Mais informações da alavancagem podem ser encontradas na seção do Portfolio deste relatório.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	abr-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-5,7%	-34,9%	-22,2%	-20,2%	-29,7%
Valor Patrimonial	-0,0%	-1,9%	-1,0%	0,3%	3,3%
CDI	0,9%	13,4%	4,2%	12,4%	21,9%
IFIX	3,5%	1,6%	-0,3%	2,2%	-1,0%
IBOVESPA	2,5%	-3,2%	-4,8%	4,7%	-5,1%
IMA-B	2,0%	8,8%	6,1%	6,4%	14,1%

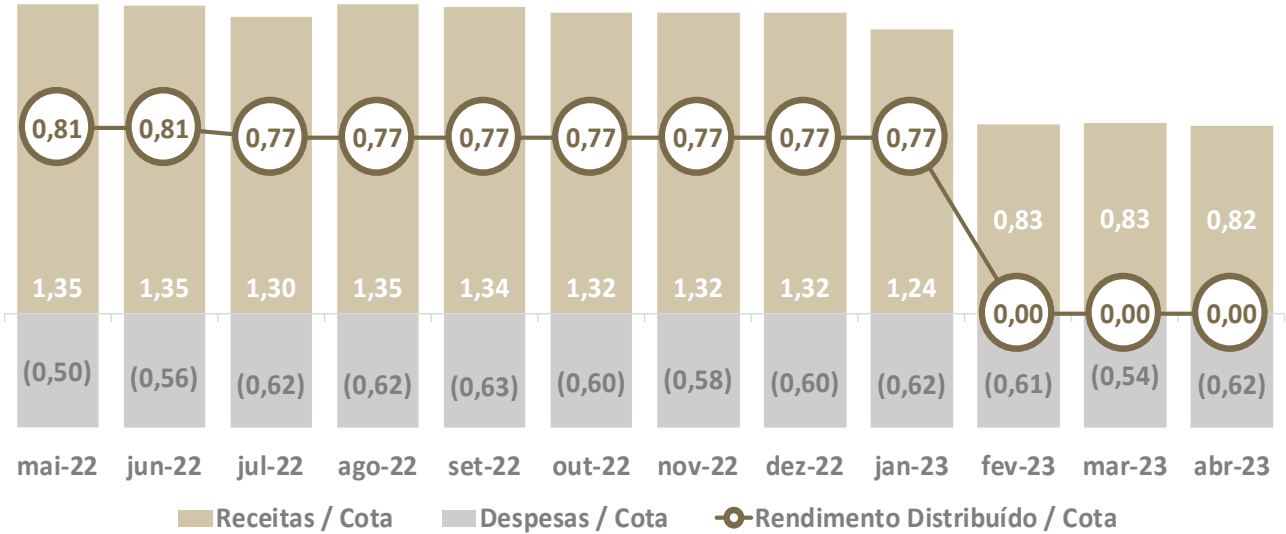
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



A partir de fevereiro de 2023 não houve redução na receita de aluguéis, porém os rendimentos do Flamengo FII estão sendo retidos para honrar os compromissos atrelados ao próprio fundo, conforme Comentário do Gestor deste relatório.

Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Abr-2023	1ºS 2023
Total de Receitas	838.640	3.792.448
Locação	815.572	3.262.289
FII	0	408.500
Financeiras	23.068	121.658
Total de Despesas	(630.121)	(2.425.562)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(125.170)	(493.748)
Financeiras	(504.951)	(1.931.814)
Resultado Disponível	208.519	1.366.886
Reserva	208.519	583.553
Rendimento Distribuído	0	783.333



ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	121,0%
Fundos Imobiliários	37,5	44,4%
Renda Fixa	2,5	3,0%
Passivo	(59,7)	(70,6%)
Valores a receber	1,9	2,3%
Patrimônio Líquido	84,5	100,0%

Data-Base: 30/04/2023 | 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 mai-23	0.13	0.28	0.43
Amortização próximos 12 meses	1.08	3.91	2.78
Saldo Atualizado	11.27	47.19	34.34

Data-Base: 30/04/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

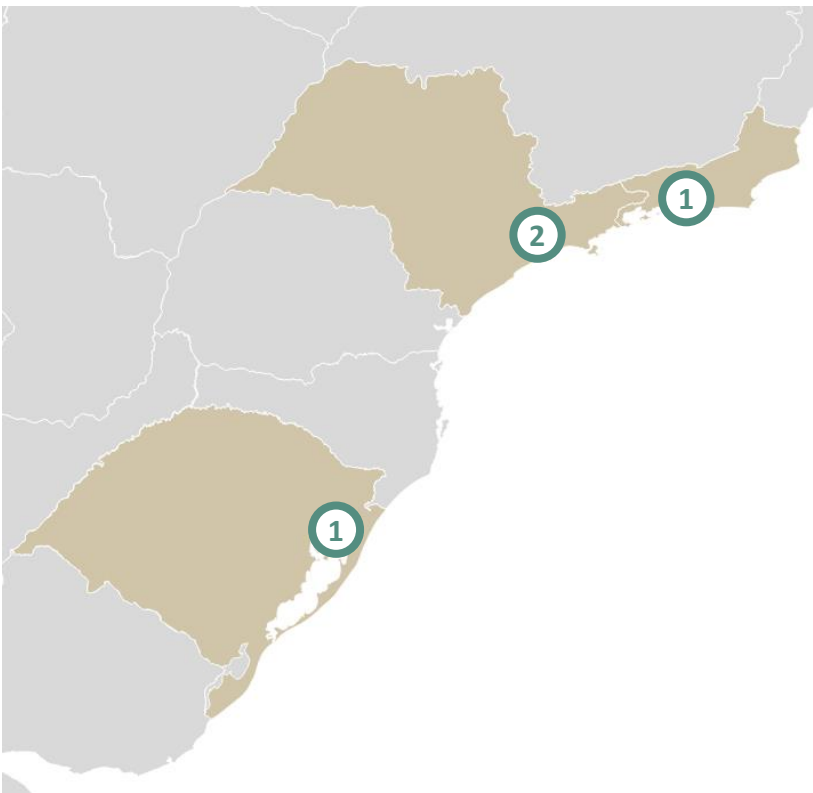
* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

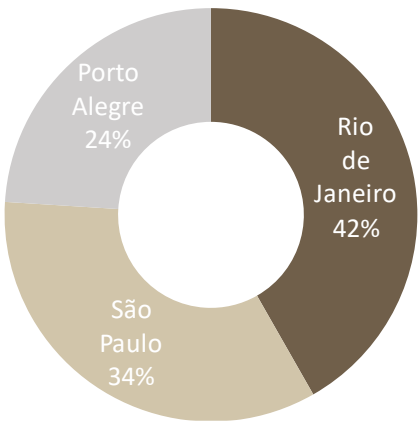


Indicadores Médios dos Imóveis

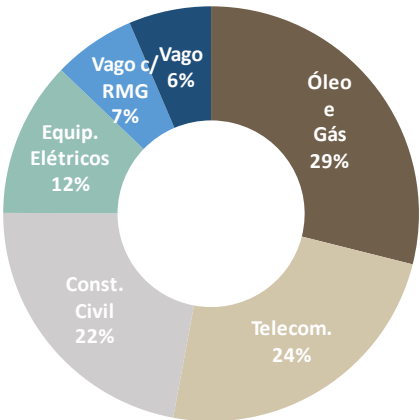
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,3	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	2,5	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,4	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,5	31%
Total		172,2	3,1	13%

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

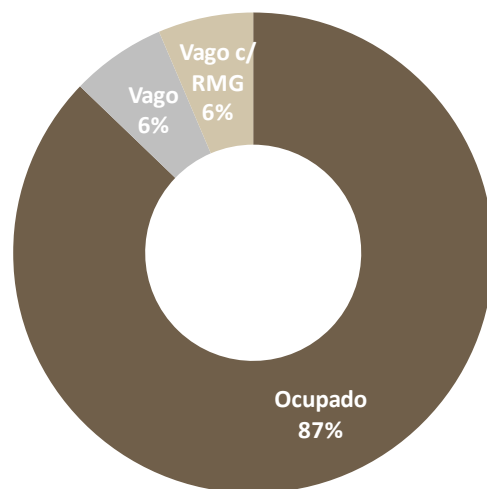


ASA METROPOLIS FII

Abril - 2023

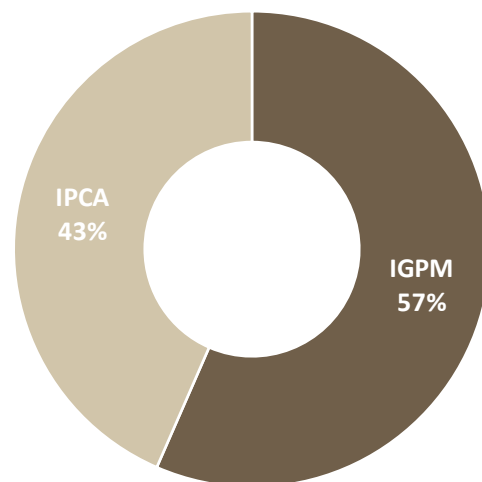
Imóveis

Ocupação da Carteira



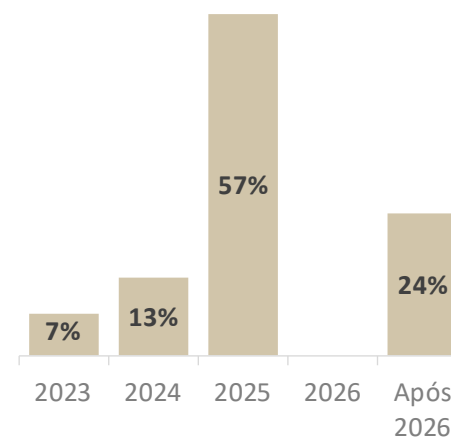
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



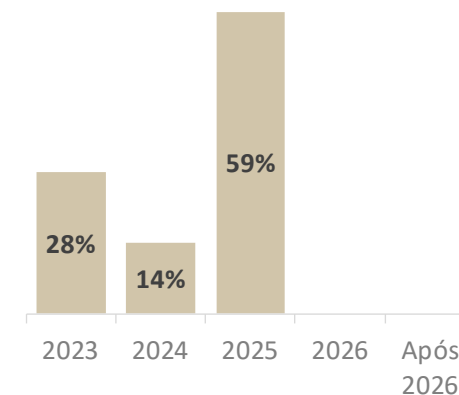
% da ABL

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

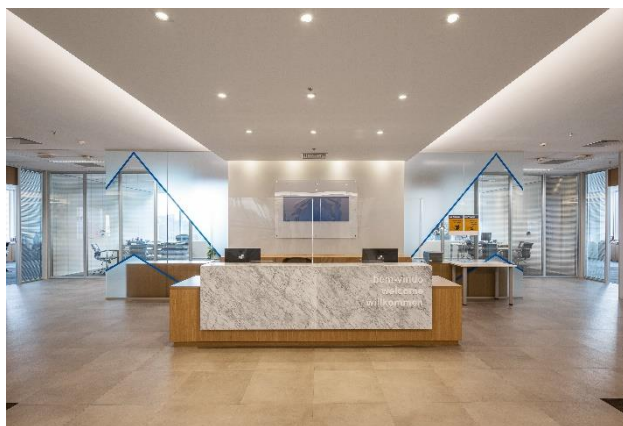
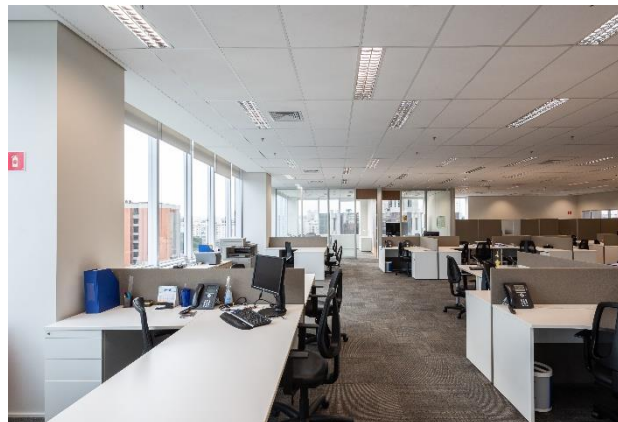
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Vago	592
6°	Vago	590
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento	
T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

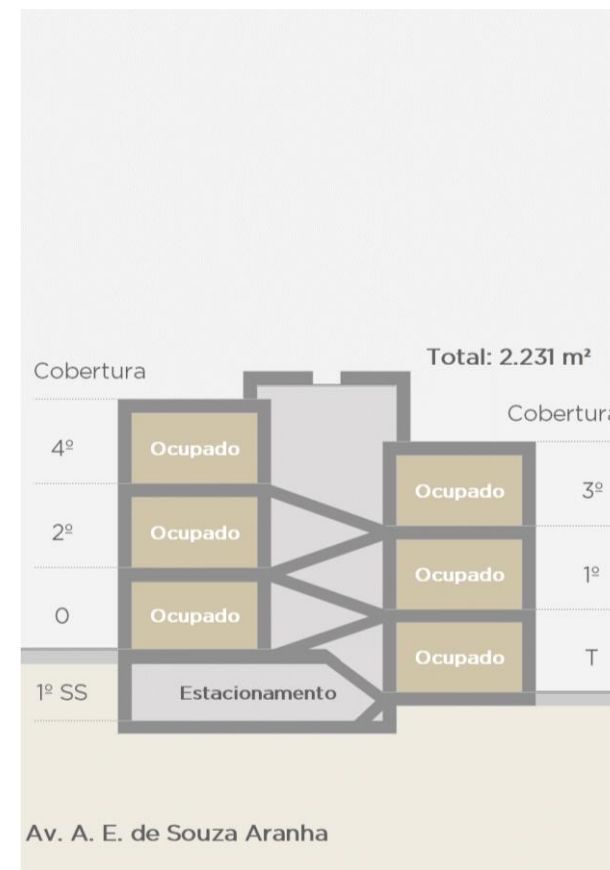
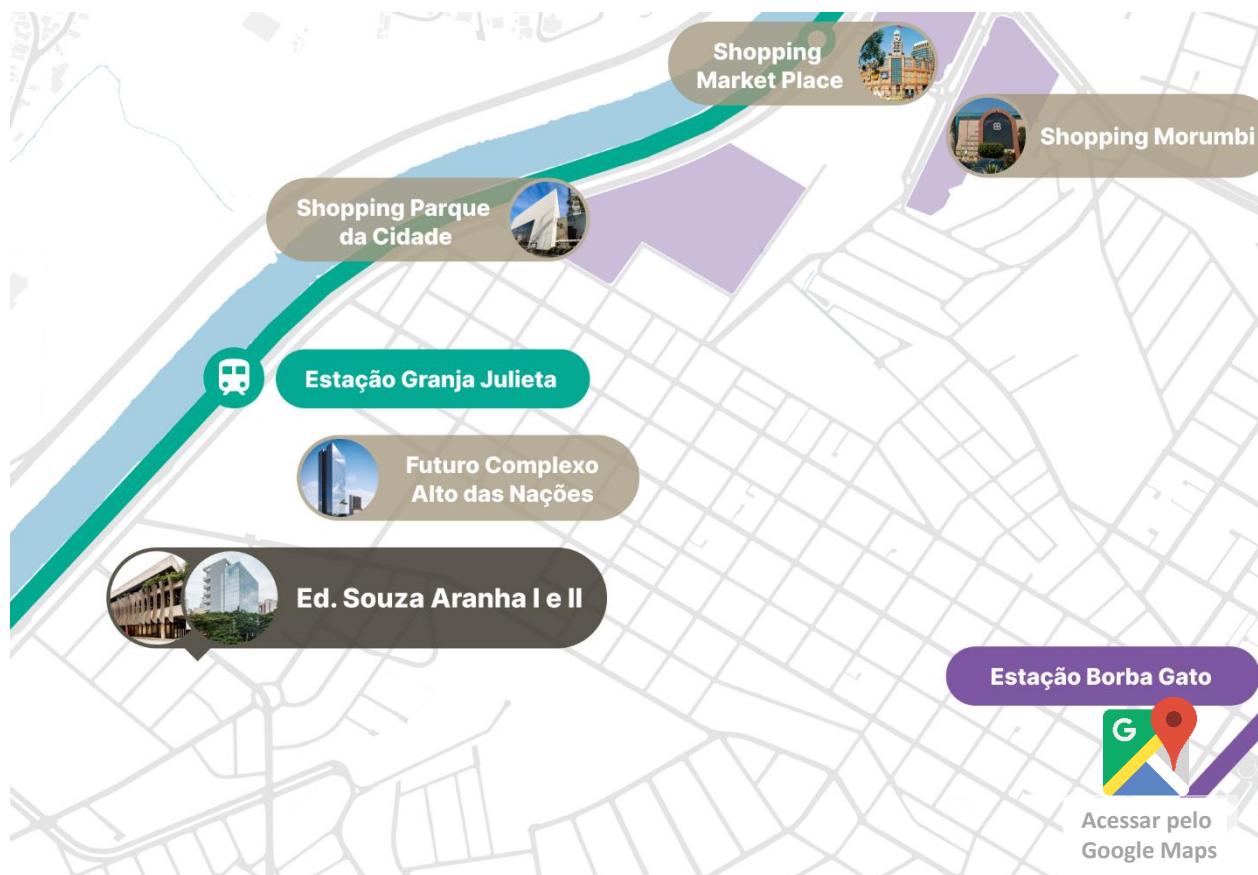
| Ed. Souza Aranha I

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

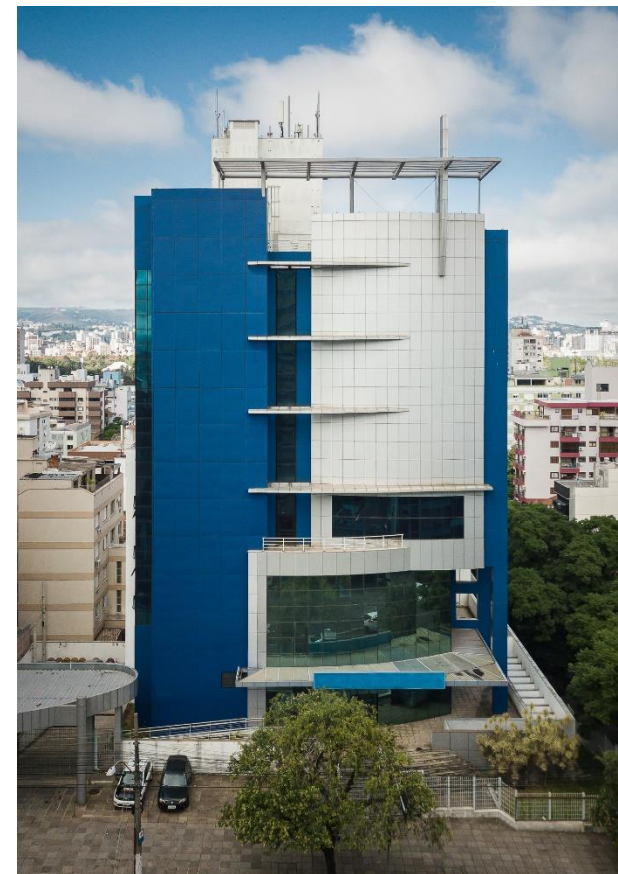
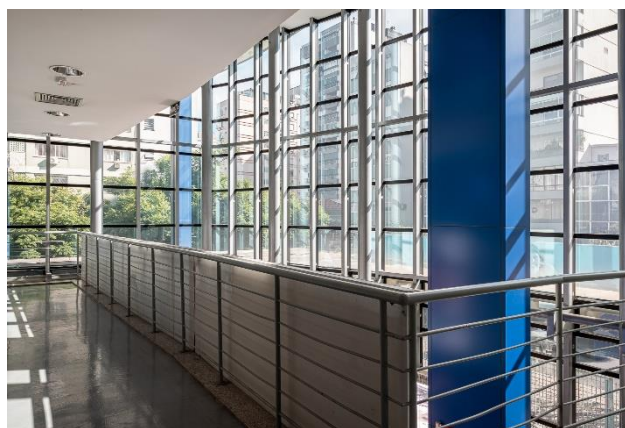
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

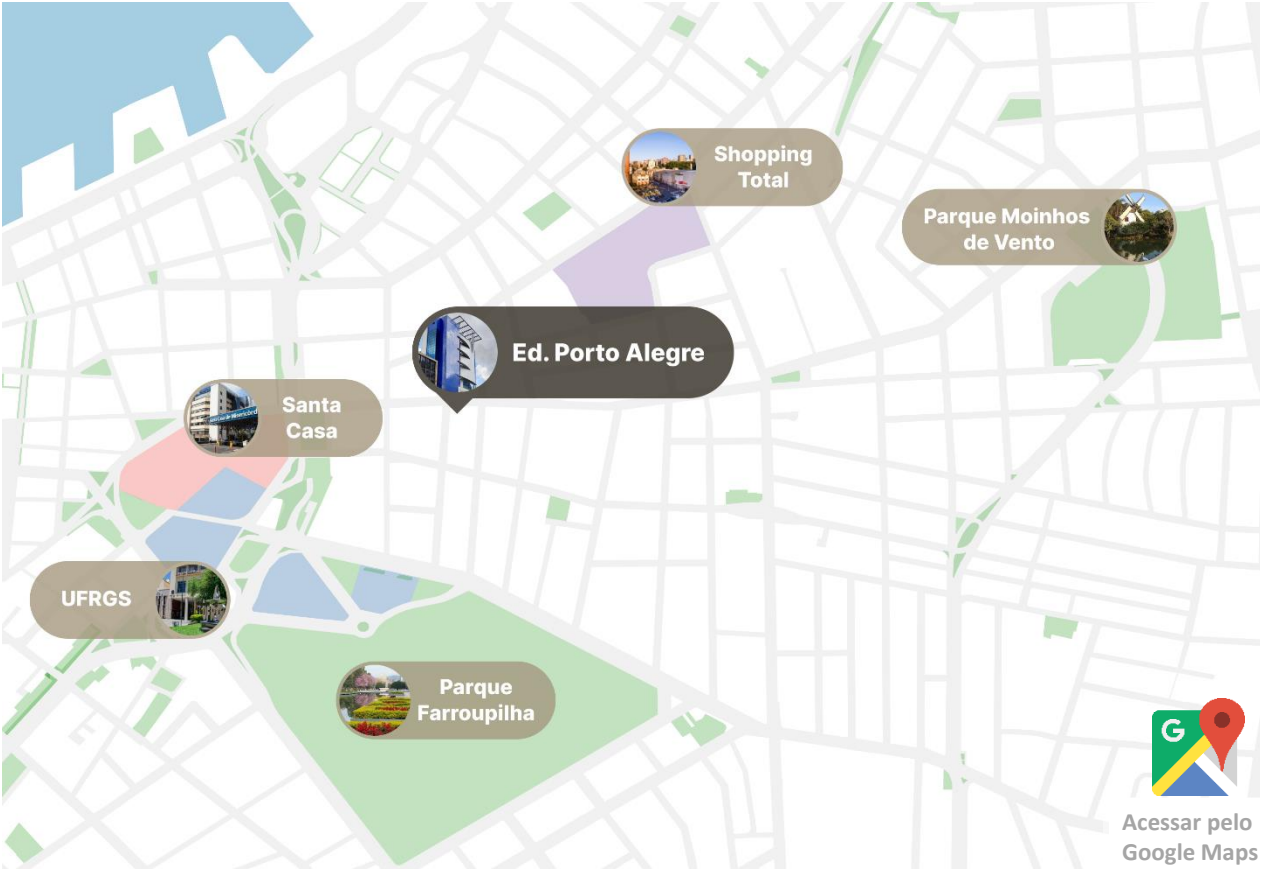
| Ed. Porto Alegre

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