



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - JUNHO 2023

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-0,54%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 49,90

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 5,39

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq.
(milhões)

R\$ 85,7

Imóveis
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 84,29

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

4,5



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

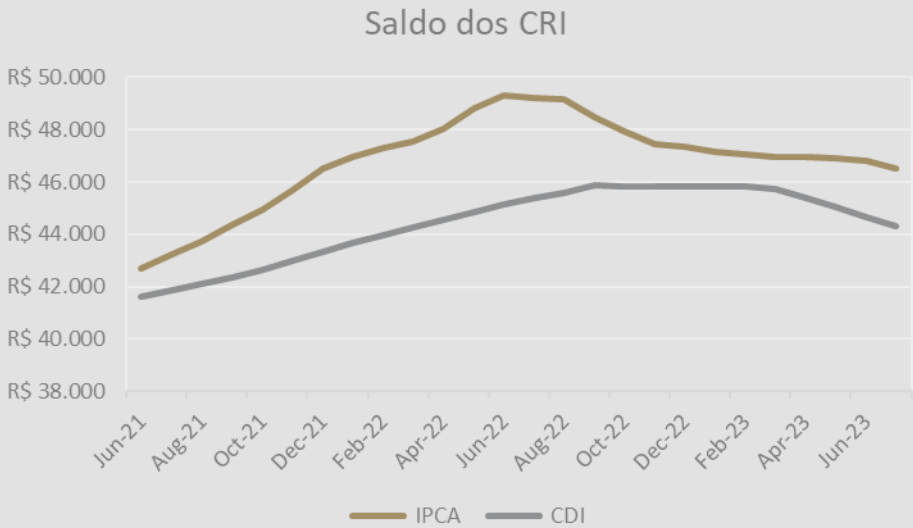
Comentários da Gestão

Caros investidores

Em julho assinamos um aditivo estendendo o prazo do contrato com a Vivo, locatária do Ed. Porto Alegre, por mais cinco anos além do seu vencimento anteriormente previsto. Deste modo, o vencimento do contrato passou a ser 31/10/2030. A inquilina está realizando uma série de investimentos no imóvel, a maioria em sua infraestrutura própria, mas uma parcela dos investimentos beneficia também o imóvel. Em troca deste aditivo e dos investimentos, concedemos um desconto de 4,9% sobre o aluguel vigente. Por conta dessa alteração, e em função do fim da RMG (“renda mínima garantida”) do Ed. Flamengo 66, o WALE (*Weighted Average Lease Expiry*), termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área locada, apresentado na primeira página deste relatório foi atualizado de 3 para 4,5 anos.

Saldos dos CRI

O saldo consolidado dos CRI do fundo (ASA Metropolis FII + Flamengo FII) era de R\$ 91,9 milhões no fim de maio, R\$ 91,4 milhões em junho e encerra julho, na data de divulgação deste relatório, com saldo aproximado de R\$ 90,8 milhões.



Caso prossiga a retenção dos rendimentos por mais um semestre, não haja venda de ativos ou novas emissões, tampouco a locação dos andares disponíveis no Ed. Flamengo 66, a reserva de caixa do Fundo deve durar até o início de 2024. A gestão trabalha com todas as alternativas com o objetivo de executar a que for melhor para o Fundo e os cotistas.

Comentários da Gestão

Conforme explicamos no último relatório, os valores amortizados no primeiro semestre de 2023 foram convertidos em patrimônio no encerramento do semestre, ocasionando um aumento do valor unitário da cota (R\$ 84,29 em junho vs. R\$ 82,76 no fechamento de maio) e no patrimônio líquido do Fundo (R\$ 85,7 milhões em junho vs. R\$ 84,2 milhões em maio).

Cap rate desalavancado

Com o objetivo de tornar mais transparente a precificação implícita dos ativos do Fundo dependendo do preço unitário da cota negociada em bolsa, e em continuidade ao que foi discorrido no relatório passado, apresentamos a seguir uma tabela com as estimativas de *cap rate* e valor consolidado dos ativos do Fundo considerando vários preços unitários de mercado, descontados em relação ao preço unitário contábil de R\$ 84,29 no fechamento de junho:

Preço unitário da cota	Cap rate implícito	Valor dos ativos (R\$ mil)
R\$ 48,00	12,6%	R\$ 136.566
R\$ 49,00	12,5%	R\$ 137.549
R\$ 50,00	12,4%	R\$ 138.532
R\$ 55,00	12,0%	R\$ 143.447
R\$ 60,00	11,6%	R\$ 148.362
R\$ 65,00	11,2%	R\$ 153.278
R\$ 70,00	10,9%	R\$ 158.193
R\$ 75,00	10,5%	R\$ 163.108
R\$ 80,00	10,2%	R\$ 168.023
R\$ 84,29	9,9%	R\$ 172.939

Volume negociado e aumento da base de cotistas

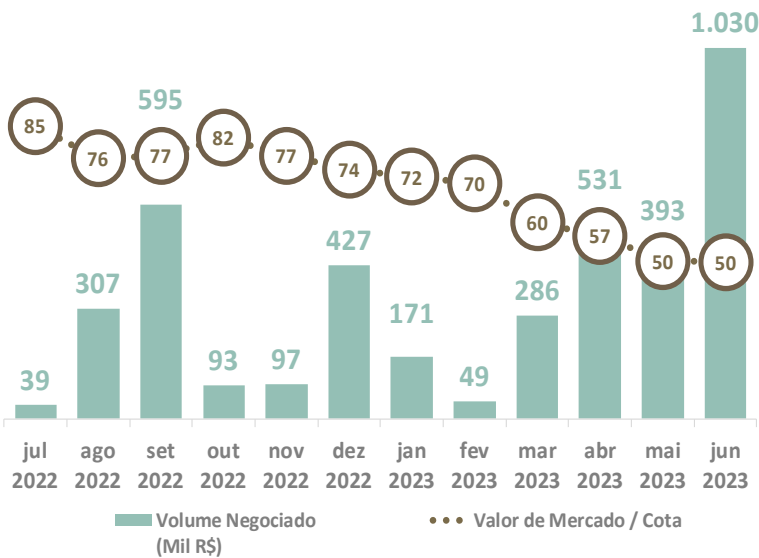
Em junho o volume negociado foi o terceiro maior desde o início do fundo, superando R\$ 1 milhão. O número de cotistas cresceu novamente, de 407 no final de maio para 444 no final de junho.

Ficamos contentes com a presença de mais cotistas no ASMT11 e permanecemos sempre à disposição de todos via e-mail (contato@asainvestments.com.br) e nossas redes sociais.

ASA METROPOLIS FII

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	jun-23	12 meses	2023	2022	Início
Valor de Mercado	-0,5%	-39,9%	-31,4%	-20,2%	-38,0%
Valor Patrimonial	1,8%	-0,2%	0,4%	0,3%	4,7%
CDI	1,1%	13,5%	6,5%	12,4%	24,6%
IFIX	4,7%	12,9%	10,1%	2,2%	9,3%
IBOVESPA	9,0%	19,8%	7,6%	4,7%	7,3%
IMA-B	2,4%	13,5%	11,4%	6,4%	19,8%

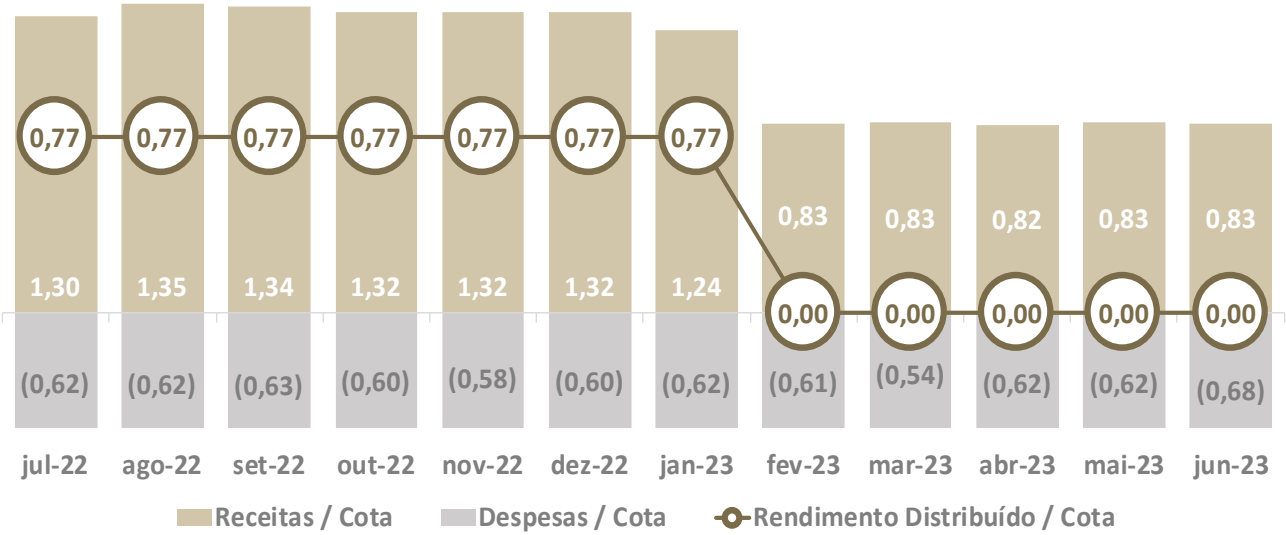
Data de início: 26/02/2021



ASA METROPOLIS FII

Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Foi aprovada a distribuição em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento) , com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2023. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. A ata da assembleia pode ser acessada [aqui](#).

Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jun-2023	1ºS 2023
Total de Receitas	844.268	5.484.206
Locação	821.440	4.905.169
FII	0	408.500
Financeiras	22.828	170.537
Total de Despesas	(688.956)	(3.744.588)
Imobiliárias	(48.408)	(109.127)
Administrativas	(129.548)	(755.623)
Financeiras	(511.000)	(2.879.838)
Resultado Disponível	155.312	1.739.618
Reserva	155.312	956.284
Rendimento Distribuído	0	783.333

ASA METROPOLIS FII

Portfolio

Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	119,3%
Fundos Imobiliários	38,0	44,3%
Renda Fixa	2,5	2,9%
Passivo	(58,6)	(68,3%)
Valores a receber	1,6	1,8%
Patrimônio Líquido	85,7	100,0%

Data-Base: 30/06/2023 | 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 jul-23	0,15	0,32	0,50
Amortização próximos 12 meses	1,10	3,94	2,81
Saldo Atualizado	11,11	46,96	33,85

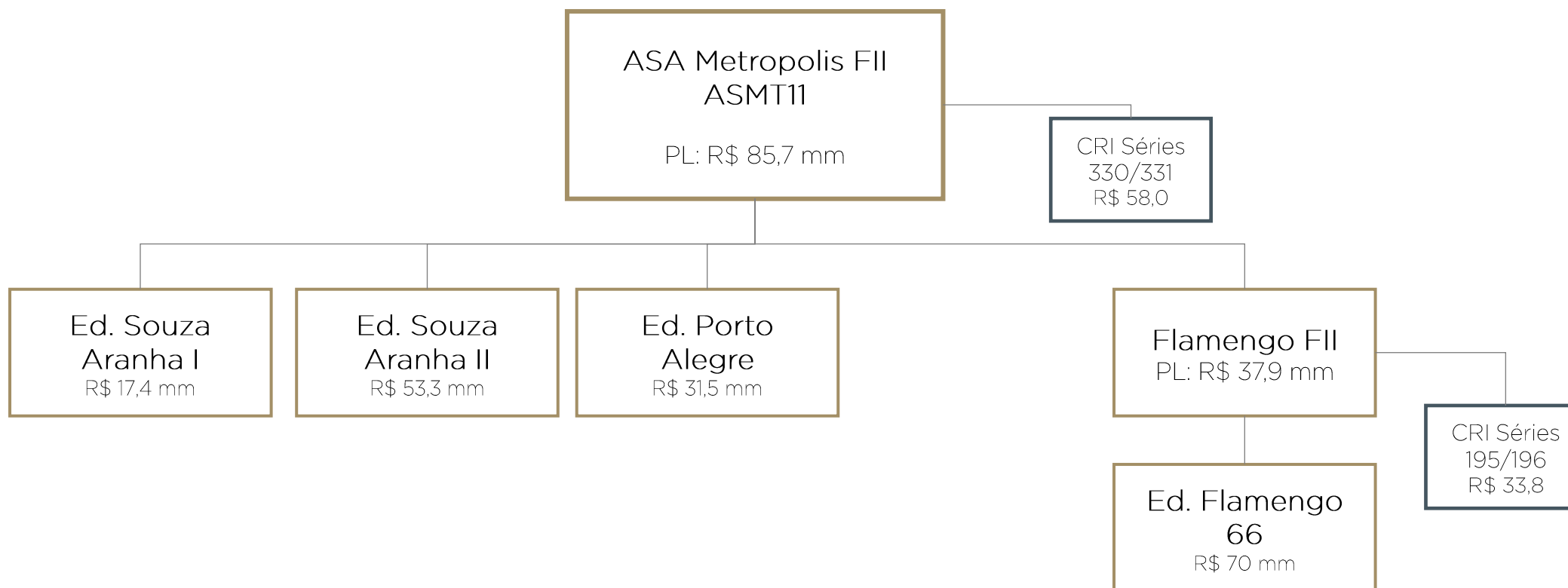
Data-Base: 30/06/2023 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



ASA METROPOLIS FII

| Estrutura do fundo



Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez/2022.

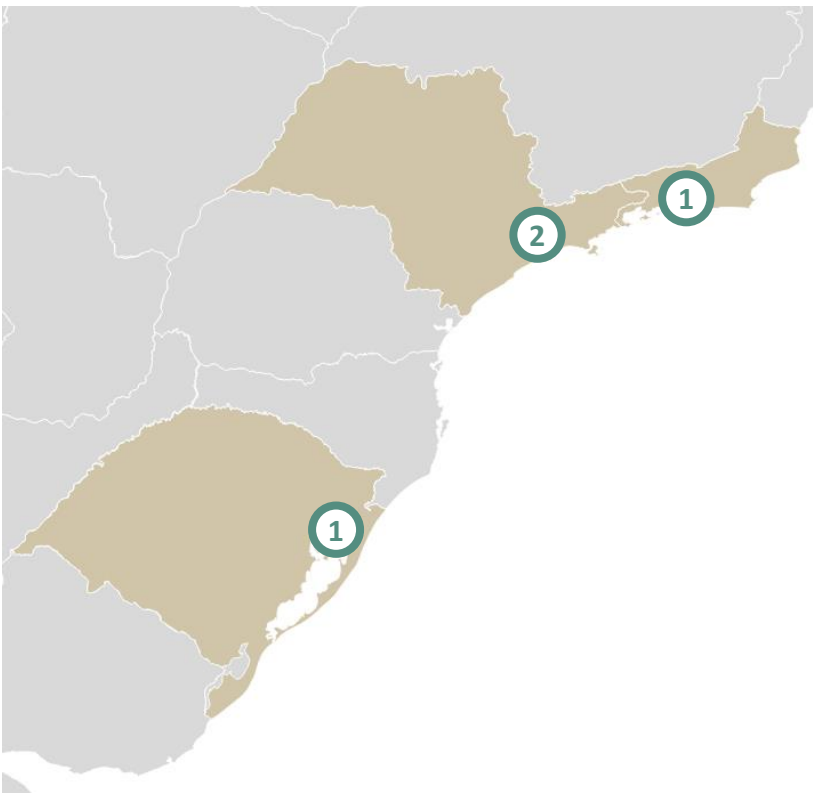
Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

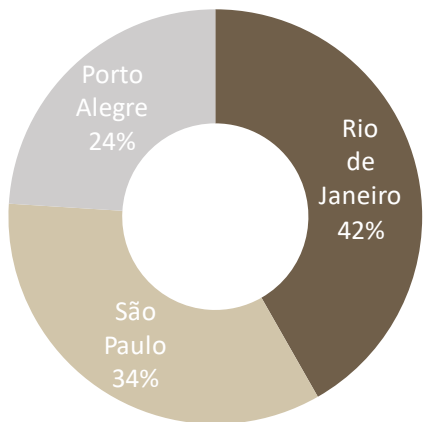


Indicadores Médios dos Imóveis

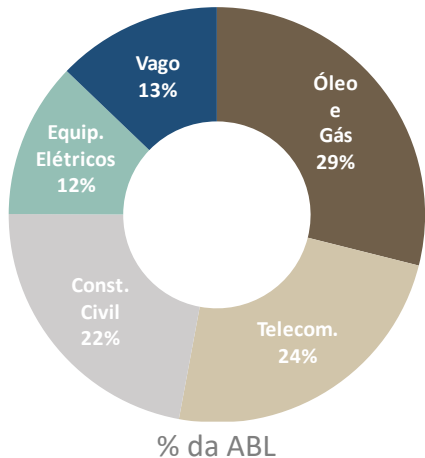
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,1	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	7,3	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,7	31%
Total		172,2	4,5	13%

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



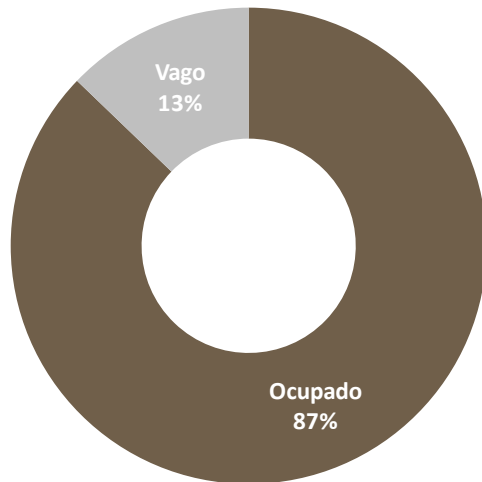
Setor dos Inquilinos



ASA METROPOLIS FII

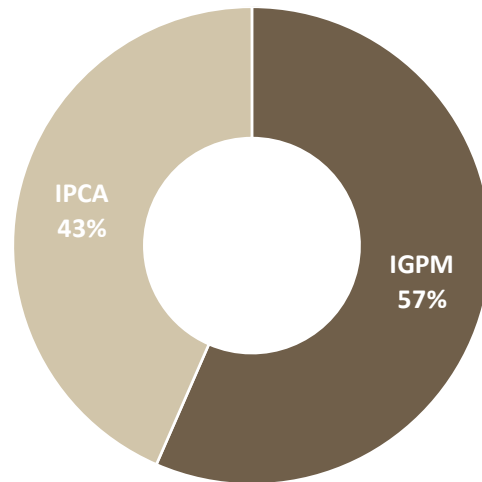
Imóveis

Ocupação da Carteira



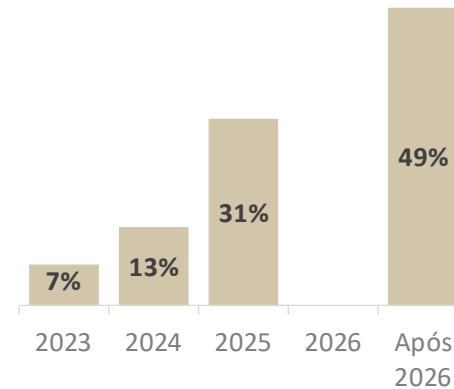
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



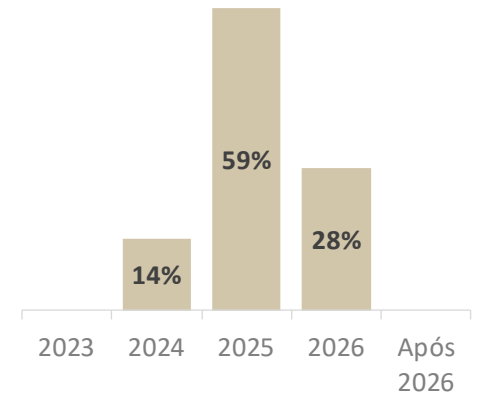
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



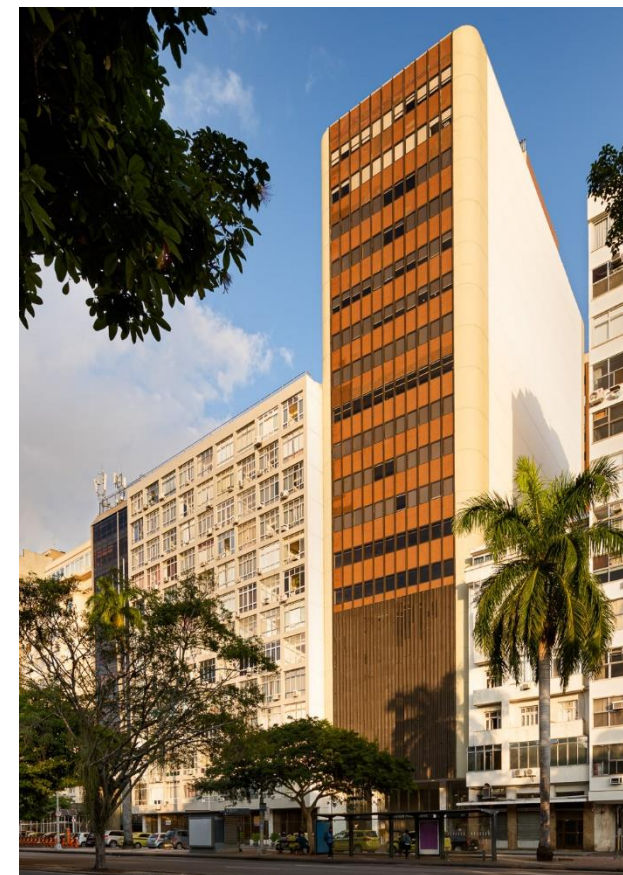
% da ABL ocupada



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

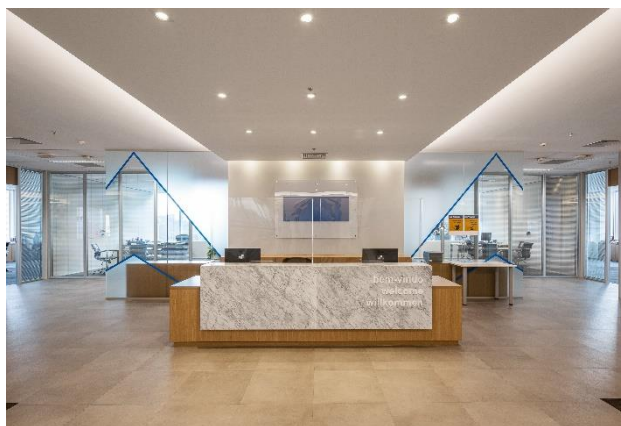
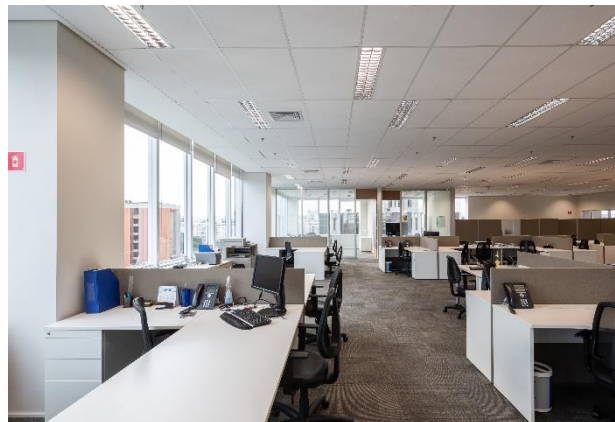
Cobertura		
18°	Vago	590
17°	Vago	590
16°	Ocupado	592
15°	Ocupado	592
14°	Ocupado	592
13°	Ocupado	592
12°	Ocupado	592
11°	Ocupado	592
10°	Ocupado	592
9°	Ocupado	592
8°	Ocupado	592
7°	Vago	592
6°	Vago	590
5°	Estacionamento	
4°	Estacionamento	
3°	Estacionamento	
2°	Estacionamento	
1°	Estacionamento	
T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



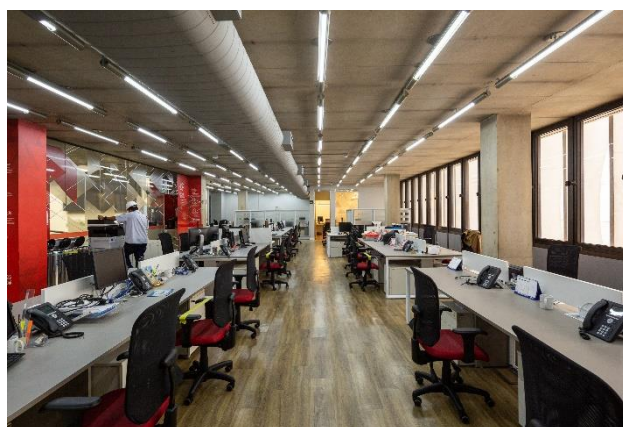
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

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

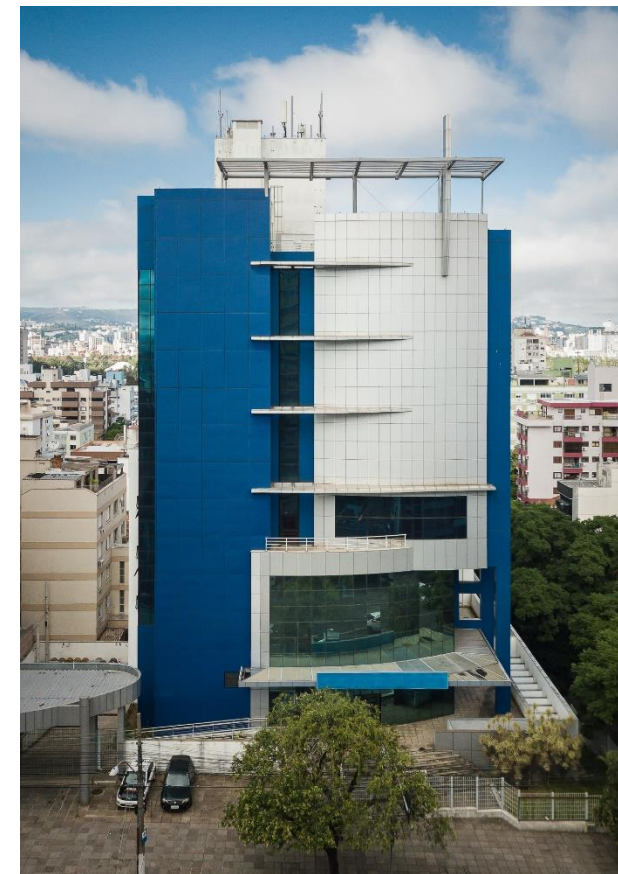
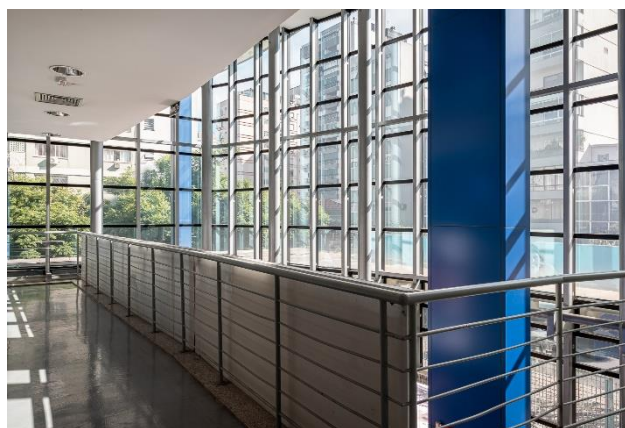
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

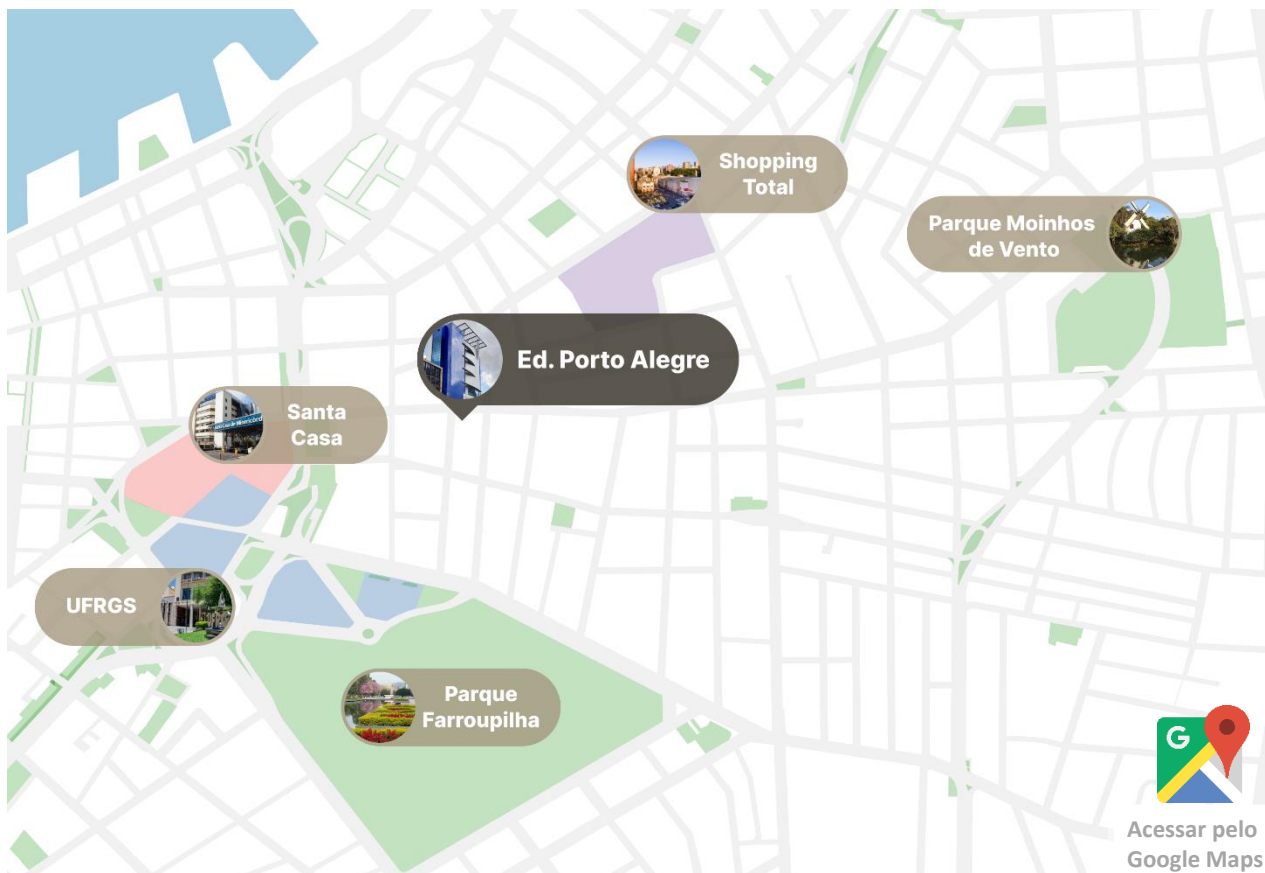
| Ed. Porto Alegre

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