



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - JANEIRO 2024

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

12,08%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 63,00

Rend. Distrib.
no Mês / cota

R\$ 0,00

Rend. últ.
12 meses / cota

R\$ 0,00

Rend. Acum.
início / cota

R\$ 20,26

Patrimônio Líq
(milhões)

R\$ 93,5

Imóveis
(milhões)

R\$ 179,4

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 91,91

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

4,7

 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,

No dia 7 de fevereiro informamos por meio de um [Comunicado ao Mercado](#) o cronograma atualizado da 3ª Emissão de Cotas do Fundo. As demais características da oferta seguem inalteradas.

As próximas datas mais relevantes são:

11/03/2024: Encerramento do Período de Reserva

15/03/2024: Liquidação da Oferta

08/06/2024: Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento

Em função da oferta pública em andamento, restringimos nossos comentários este mês. Gostaríamos de ressaltar, no entanto, que a rentabilidade acumulada do fundo desde o início, medida pelo valor patrimonial, foi de 14,2%, conforme tabela disponível na página seguinte deste relatório. O IFIX acumulou 15,5% no mesmo período e o Ibovespa 16,1%.

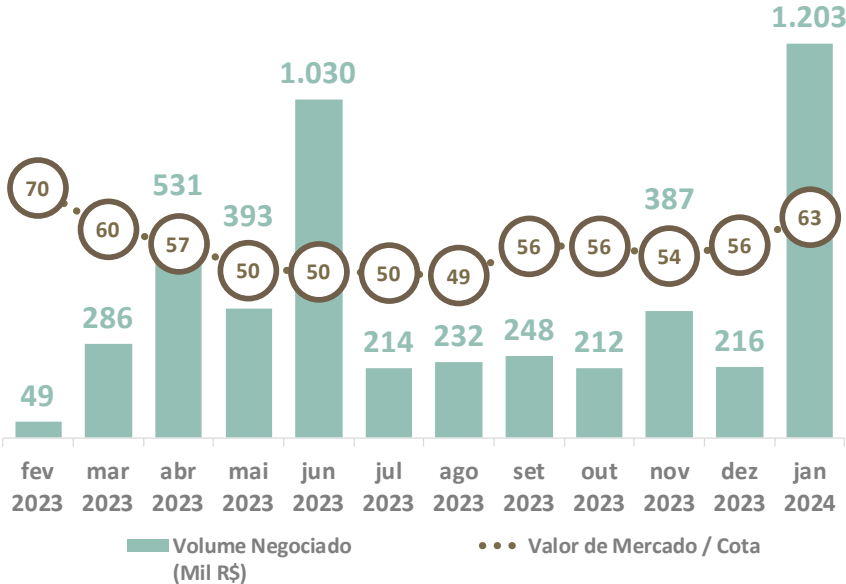
Todos estes índices estão por volta da metade do CDI acumulado no mesmo período, 33,6%, e todos também devem se beneficiar do ciclo da queda de juros, que tende a valorizar os ativos reais. Num cenário de juros mais baixos, os valores de mercado dos fundos imobiliários costumam superar seus valores patrimoniais e o mercado de captação de recursos para estes fundos deve se movimentar mais, possibilitando um maior crescimento e diversificação do ASA Metropolis FII.

Caso este cenário não se concretize, acreditamos ser possível vender um ou mais ativos em linha com os laudos de avaliação recentes, de dezembro de 2023, assim como outros fundos têm vendido imóveis a preços muito mais condizentes com os valores patrimoniais do que com os valores implícitos nas suas cotações de mercado, quando negociados com desconto.

Atualmente o desconto do valor de mercado da cota para o valor patrimonial do ASA Metropolis FII está por volta de 33%, em linha com o desconto médio de outros 16 fundos de escritórios que analisamos. Quando o Fundo começou, no início de 2021, a maioria deles já estavam bastante descontados em função das incertezas e circunstâncias daquela época.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

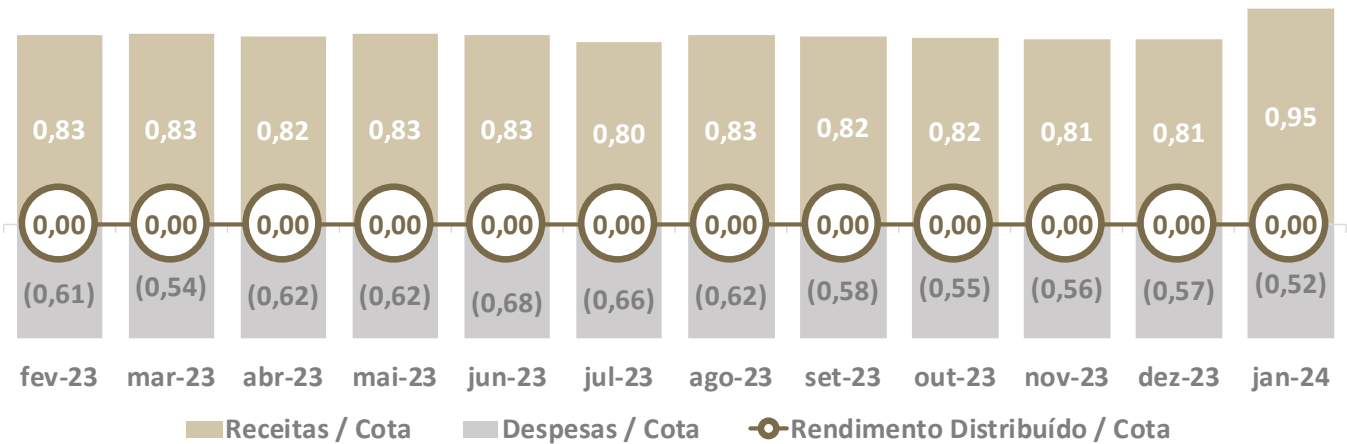
	jan-24	12 meses	2024	2023	Início
Valor de Mercado	12,1%	-11,9%	12,1%	-22,7%	-21,8%
Valor Patrimonial	-0,2%	9,2%	-0,2%	9,7%	14,2%
CDI	1,0%	12,9%	1,0%	13,0%	33,6%
IFIX	0,7%	18,2%	0,7%	15,5%	15,5%
IBOVESPA	-4,8%	12,6%	-4,8%	22,3%	16,1%
IMA-B	-0,4%	15,5%	-0,4%	16,1%	24,3%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Jan-2024	1ºS 2024
Total de Receitas	963.660	963.660
Locação	804.960	804.960
FII	153.913	153.913
Financeiras	4.788	4.788
Total de Despesas	(527.897)	(527.897)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(115.520)	(115.520)
Financeiras	(412.377)	(412.377)
Resultado Disponível	435.763	435.763
Reserva	435.763	435.763
Rendimento Distribuído	0	0

Portfolio

Balço do Fundo Metropolis

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	109,9	117,5%
Fundos Imobiliários	37,2	39,7%
Renda Fixa	1,0	1,0%
Passivo	(56,1)	(60,0%)
Valores a receber	1,6	1,7%
Patrimônio Líquido	93,5	100,0%

Data-Base: 31/01/2024 | Valores em milhões de reais

Balço do Fundo Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	179,4	191,3%
Renda Fixa	1,7	1,8%
Passivo	(89,4)	(95,3%)
Valores a receber	2,1	2,2%
Patrimônio Líquido	93,8	100,0%

Data-Base: 31/01/2024 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

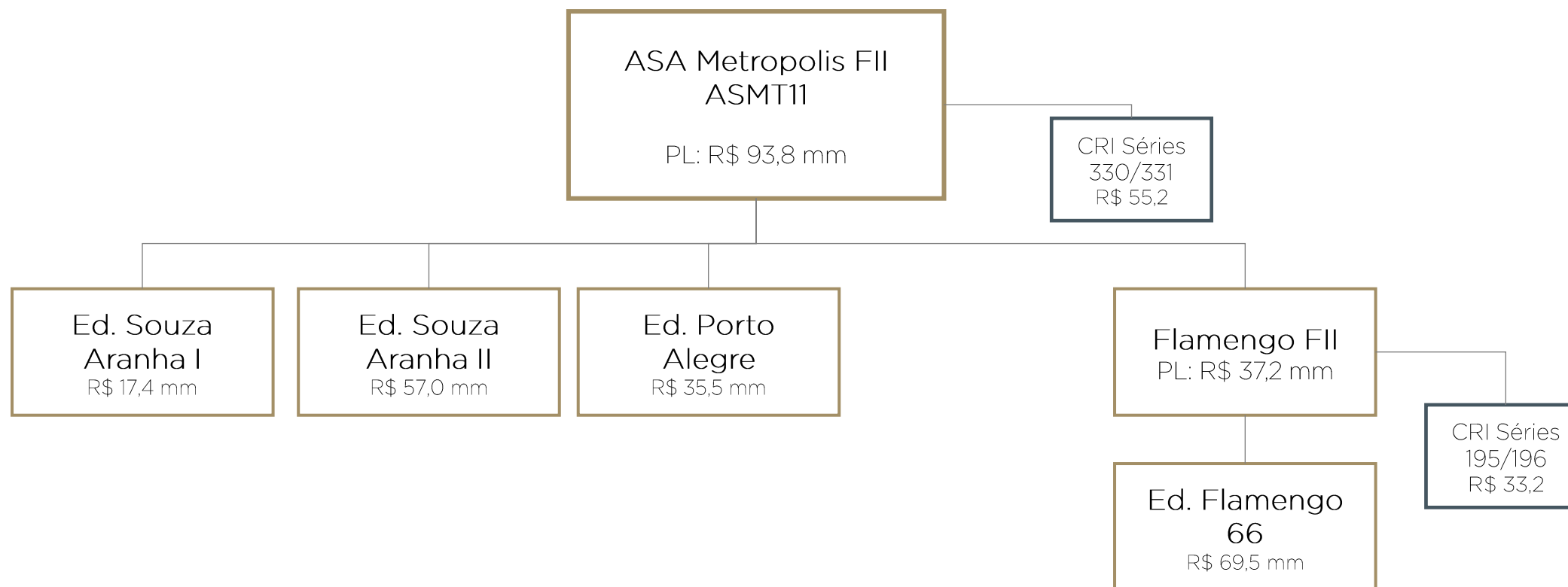
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	ASA Metropolis FII	ASA Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em fev-24	0,12	0,31	0,44
Amortização próximos 12 meses	1,13	4,09	2,91
Saldo Atualizado	10,44	44,81	33,19

Data-Base: 31/01/2024 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



Estrutura do fundo



Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez/2023.

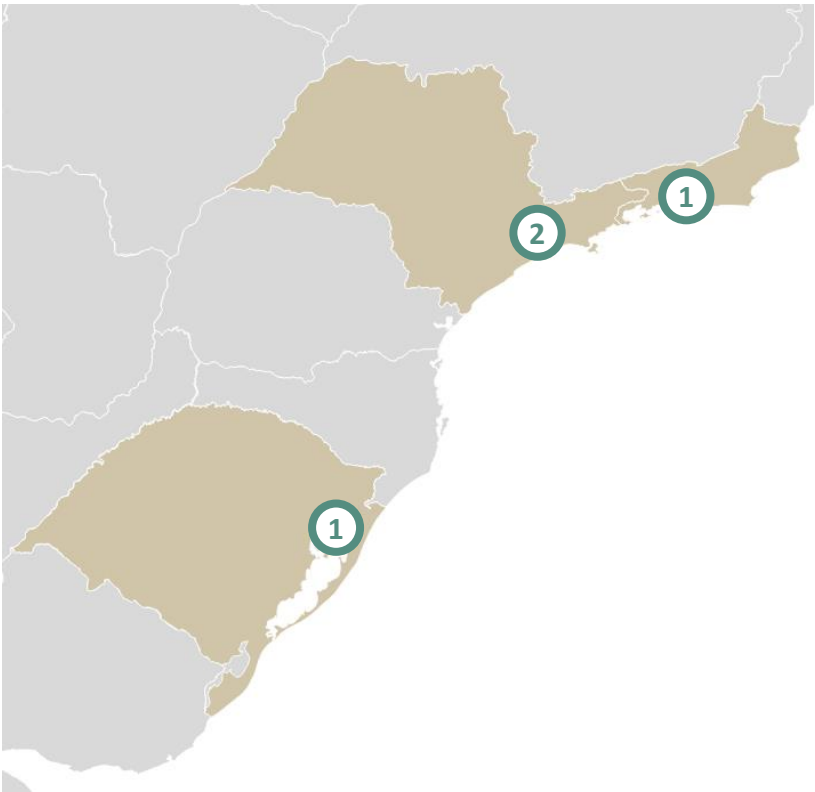
Diferenças entre os valores dos imóveis, CRI e patrimônios líquidos podem ser explicados por outros ativos e passivos que os fundos possuem em seus balanços, tais como caixa, contas a pagar, entre outros, conforme pode ser verificado nos informes mensais divulgados pelo fundo.



ASA METROPOLIS FII

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

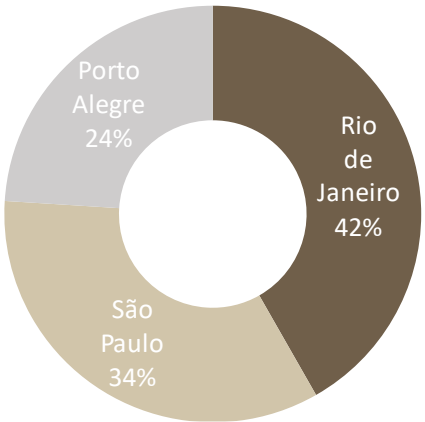


Indicadores Médios dos Imóveis

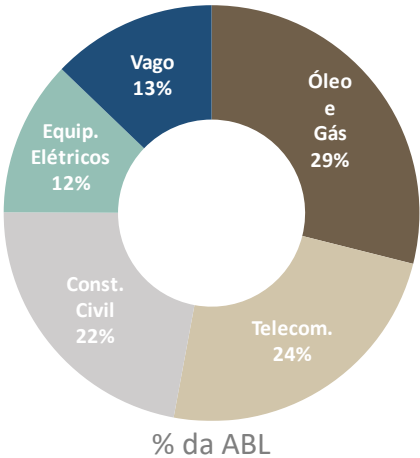
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	6,5	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,5	6,8	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	5,9	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,5	1,1	31%
Total		179,4	4,7	13%

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

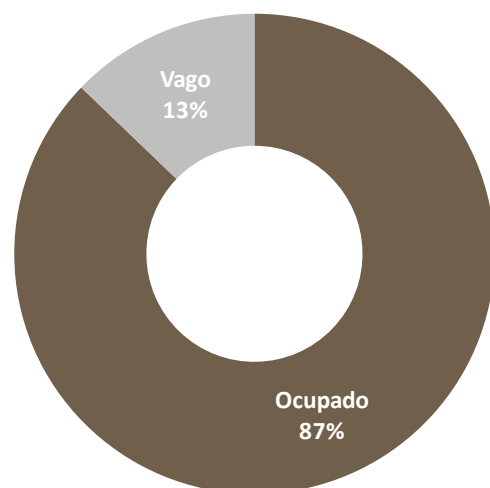


ASA METROPOLIS FII

Janeiro - 2024

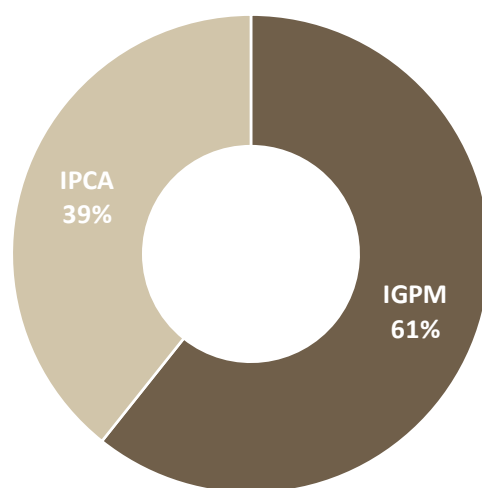
Imóveis

Ocupação da Carteira



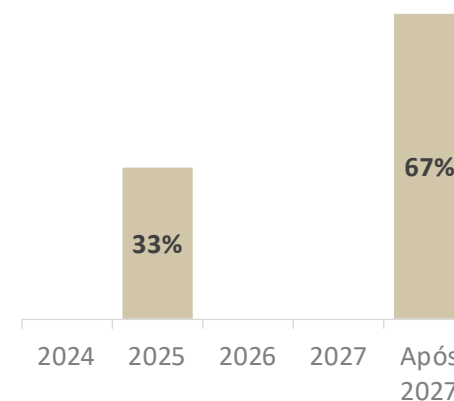
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



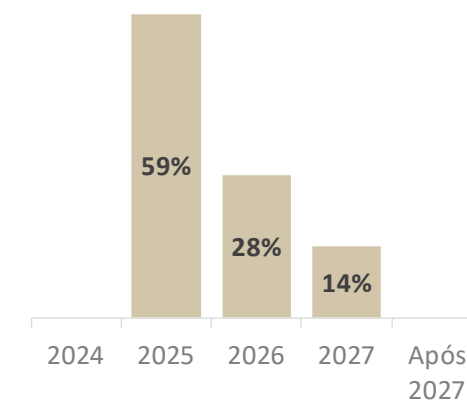
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



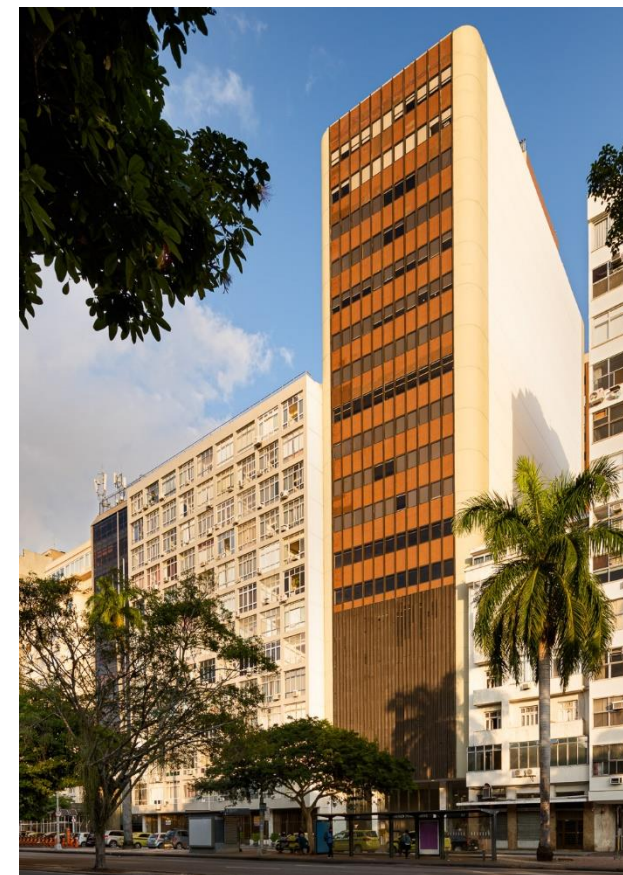
% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

| Ed. Flamengo

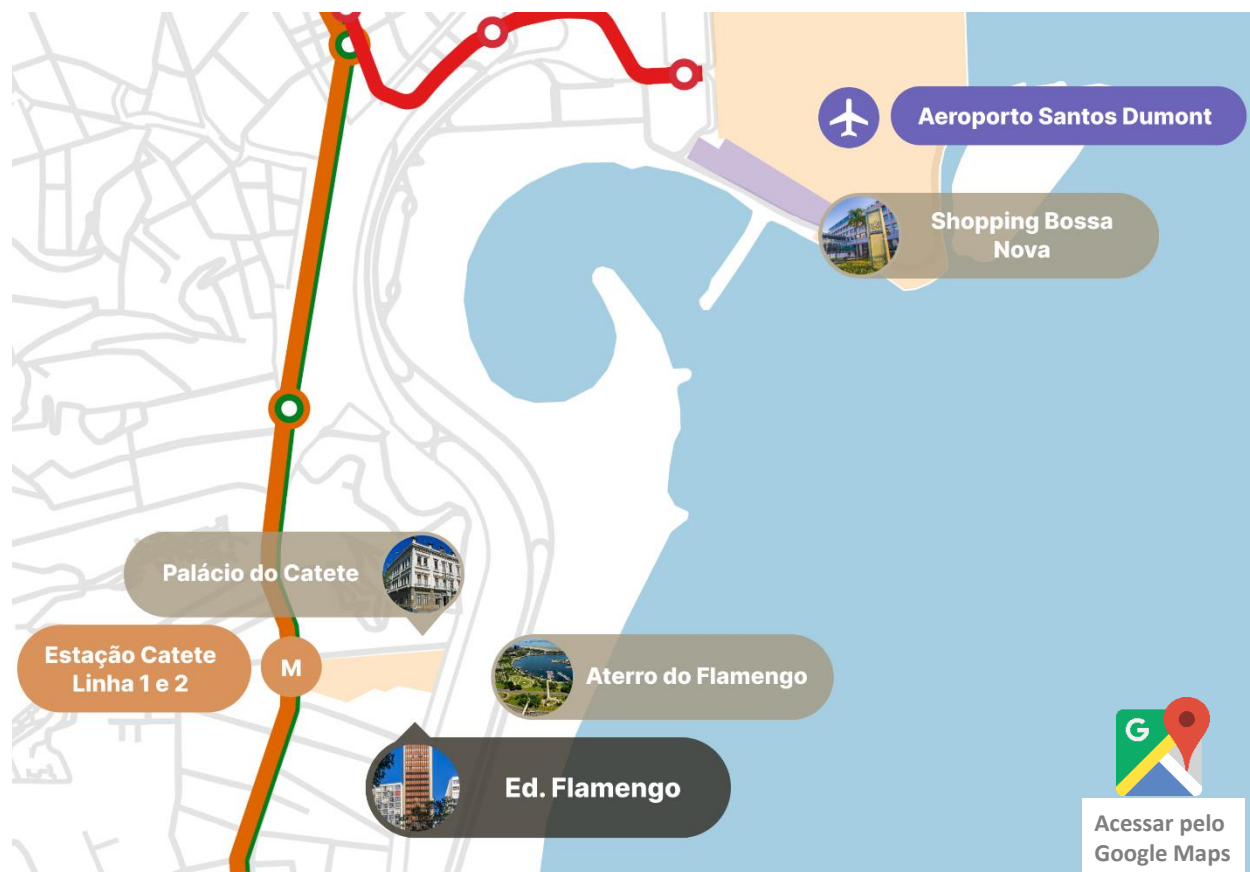
Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões-postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).



ASA METROPOLIS FII

Janeiro - 2024

|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	

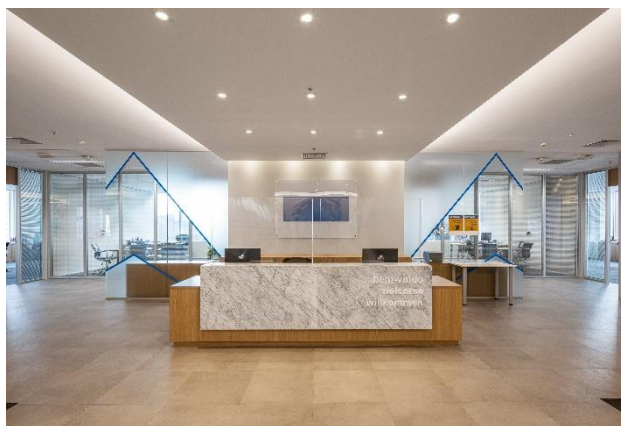
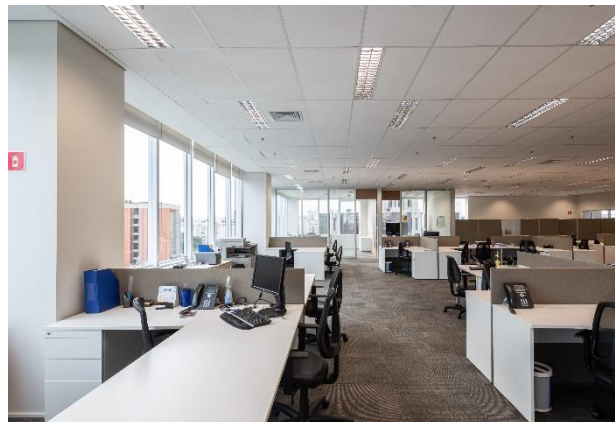
Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

ASA METROPOLIS FII

Janeiro - 2024

| 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

Janeiro - 2024

| Ed. Souza Aranha II



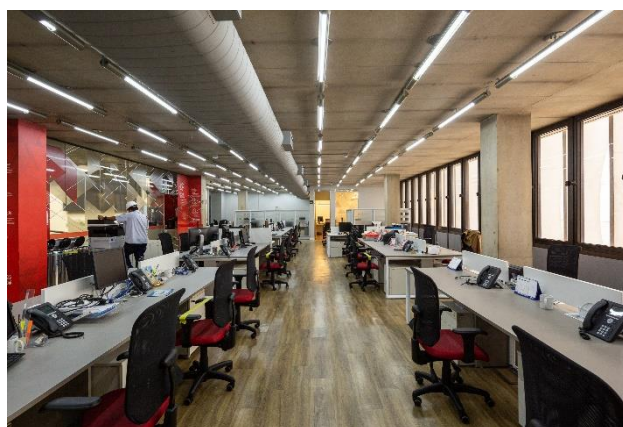
Cobertura		Total: 4.079 m²
7º	Ocupado	583
6º	Ocupado	583
5º	Ocupado	583
4º	Ocupado	583
3º	Ocupado	583
2º	Ocupado	583
1º	Ocupado	583
T	Recepção	
1º SS	Estacionamento	
2º SS	Estacionamento	

Av. A. E. de Souza Aranha

ASA METROPOLIS FII

| Ed. Souza Aranha I

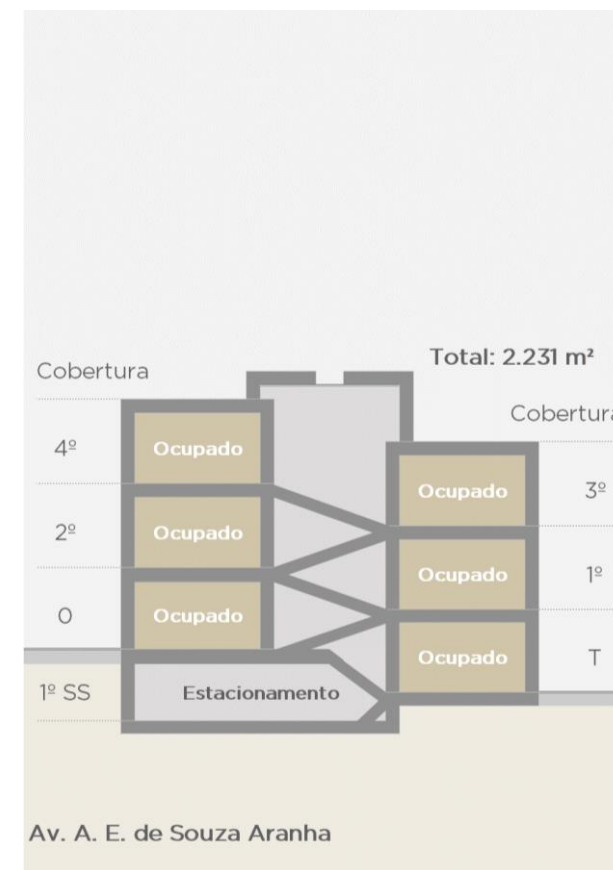
Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços no entorno.



ASA METROPOLIS FII

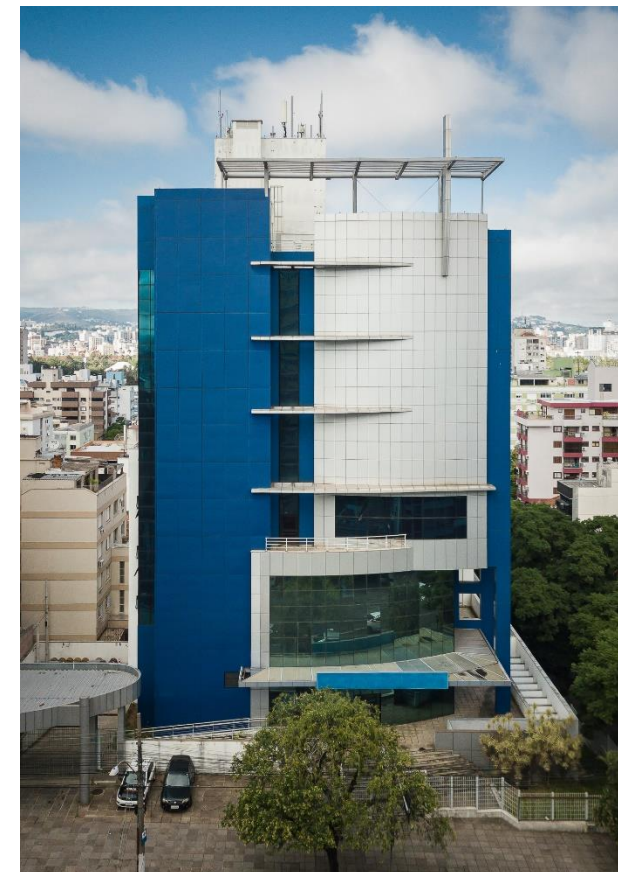
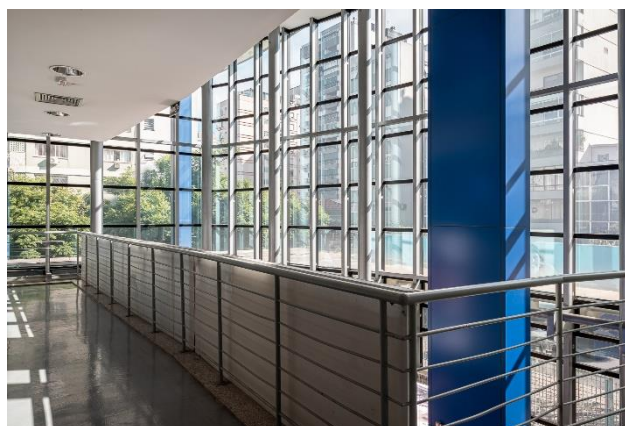
Janeiro - 2024

| Ed. Souza Aranha I



| 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

Janeiro - 2024

| 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

|Últimas informações

06/02/2024: Oferta Pública de Distribuição de Cotas (Prospecto)

15/12/2023: Oferta Pública de Distribuição de Cotas (Formulário de Subscrição de Cotas)

20/11/2023: Resultado da AGE para deliberação sobre emissão de cotas do Fundo (Ata da Assembleia)

30/10/2023: Convocação de AGE para deliberação sobre emissão de cotas do Fundo (Carta Consulta e Proposta da Administradora)

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)



| 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