



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - MAIO 2024

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend
Yield no Mês

0,00%

Retorno
Total no Mês

-11,50%

Cota a Valor
de Mercado

R\$ 44,79

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\$ 98,0

Imóveis
(milhões)

R\$ 179,4

Cota a Valor
Patrimonial

R\$ 90,66

ABL do
Fundo

18.421 m²

Vacância
Física

12,8%

WALE
(anos)

4,4

 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

* Recibos a converter: 63.941 cotas (3ª emissão)

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,

Conforme antecipado no relatório anterior, a negociação com o detentor dos CRI foi concluída, deixando o Fundo com uma carência de amortização por seis meses a partir de junho, prorrogável por mais seis meses. Com isso, o Fundo poderá acumular caixa para fazer amortizações pontuais e terá mais tempo para trabalhar a venda de um ou mais de seus ativos. O pagamento dos juros será realizado normalmente.

Está em fase final de revisão o aditivo relacionado ao Ed. Flamengo, mencionado no relatório anterior. Quando assinado, a vacância do imóvel cairá de 31% para 23%, a vacância média do Fundo será reduzida de 13% para 9,6% e o NOI (“*net operating income*”) do Fundo aumentará em aproximadamente 6,6%, além da extensão do contrato por mais cinco anos. Quando assinado, informaremos aos cotistas.

O NOI, que pode ser traduzido como “receita operacional líquida”, é um indicador muito utilizado para avaliar o investimento em imóveis voltados à renda. Ele considera as receitas provenientes dos imóveis e as despesas diretamente relacionadas a eles, tais como taxas condominiais das áreas vagas, IPTU, contas de consumo e reparos.

O NOI é útil para calcular a taxa de capitalização, ou *cap rate* de um imóvel em relação ao seu valor de avaliação e com isso comparar de forma simplificada o investimento em diferentes ativos imobiliários focados em obtenção de renda. Por exemplo: um edifício tem um NOI mensal de R\$ 80/m², equivalente a R\$ 960/m² ao ano e um preço de avaliação de R\$ 9.000/m². Ao dividirmos R\$ 960/m² por R\$ 9.000/m² obtemos 10,7%, que seria o *cap rate* deste imóvel considerando 100% de ocupação.

Como *cap rate* é mais uma medida de preço do que de rentabilidade, para efeitos comparativos pode-se considerar uma taxa de ocupação igual para os diferentes ativos em análise, seja 100%, 95%, 90% ou qualquer outra taxa que o investidor entender mais conveniente, sempre lembrando de deduzir os custos de vacância da receita de aluguéis se for calcular um *cap rate* para um percentual menor do que 100% de ocupação.

Já o *yield* do ativo, ou seja, o rendimento que ele irá gerar proveniente das locações, pode ser maior ou menor do que o *cap rate*, dependendo da taxa de ocupação do imóvel e do nível do aluguel, se inferior ou superior ao praticado pelo mercado.

Comentários da Gestão

No caso de fundos imobiliários sem alavancagem, com índice de ocupação próximo de 100%, o *cap rate* médio do portfólio muitas vezes pode ser praticamente igual ao *yield*, que é como costuma ser analisado o retorno que o investidor obtém dos rendimentos recebidos em relação ao preço da cota. O *yield* é um dos componentes da Taxa Interna de Retorno (“TIR”), que considera também a variação da cota, ou a valorização do patrimônio do fundo.

No caso do Metropolis, que possui alavancagem em sua estrutura de capital, para calcular o *cap rate* implícito nas suas cotações de mercado é necessário primeiro saber qual é a sua capitalização de mercado, ou “*market cap*”, somar seus passivos e com isso identificar o seu valor de firma, ou “*enterprise value*”. Esse *enterprise value* pode ser mais fácil de pensar como o valor dos ativos para o investidor que comprasse todas as cotas do fundo e em seguida quitasse todas as suas obrigações, restando os imóveis totalmente livres para ele. O NOI sobre esse *enterprise value* representará, portanto, o *cap rate* implícito na cotação atual, e com essa informação o investidor poderá comparar com outros ativos e decidir se o Fundo em questão está relativamente caro ou barato.

Entre os níveis atuais de preço do mercado secundário e o valor contábil da cota, podemos estimar o *market cap* equivalente, a ele somar os passivos e obter os respectivos valores de firma implícitos (*implicit enterprise value*). Com isso, calculamos os *cap rates* implícitos para 100% de ocupação nos níveis atuais de aluguel:

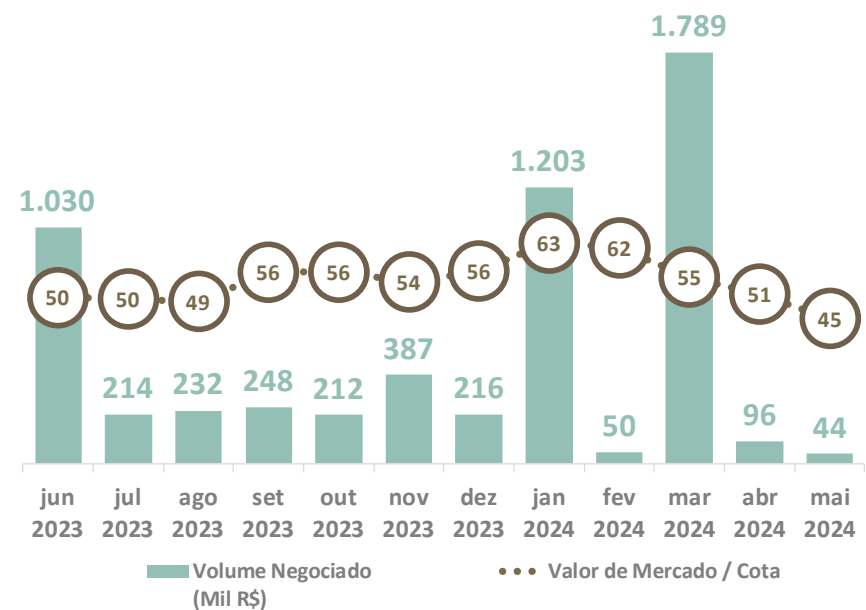
Cotas	1.081.257
-------	-----------

PU	Market Cap	Passivo	Enterprise Value	NOI 100%	Cap Rate
R\$ 40,00	R\$ 43.250.280	R\$ 85.773.306	R\$ 129.023.586	R\$ 16.997.280	13,17%
R\$ 50,00	R\$ 54.062.850		R\$ 139.836.156		12,16%
R\$ 60,00	R\$ 64.875.420		R\$ 150.648.726		11,28%
R\$ 70,00	R\$ 75.687.990		R\$ 161.461.296		10,53%
R\$ 80,00	R\$ 86.500.560		R\$ 172.273.866		9,87%
R\$ 90,00	R\$ 97.313.130		R\$ 183.086.436		9,28%

Com base nessas informações, é possível comparar de forma mais direta se os preços dos ativos do Fundo estão bem ajustados, considerando suas características, riscos, perfis dos contratos, entre outros, ao valor de mercado da cota. Na opinião da gestão, as cotações atuais não refletem os valores dos ativos do Fundo.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

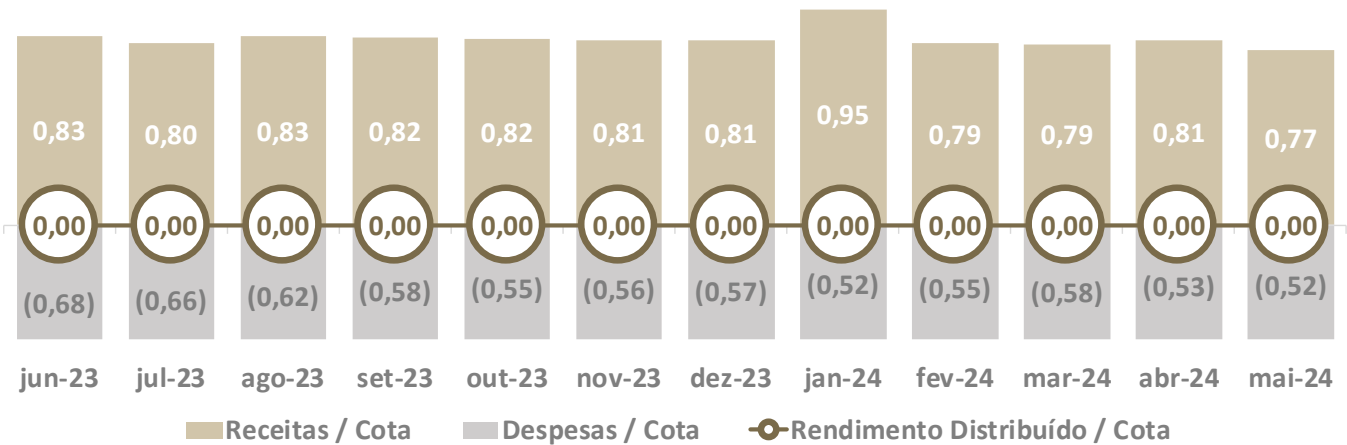
	mai-24	12 meses	2024	2023	Início
Valor de Mercado	-11,5%	-10,7%	-20,3%	-22,7%	-44,4%
Valor Patrimonial	0,2%	9,5%	-1,5%	9,7%	12,7%
CDI	0,8%	12,0%	4,4%	13,0%	38,1%
IFIX	0,0%	12,2%	2,1%	15,5%	17,2%
IBOVESPA	-3,0%	12,7%	-9,0%	22,3%	11,0%
IMA-B	1,3%	6,6%	-0,1%	16,1%	24,7%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Mai-2024	1ºS 2024
Total de Receitas	828.392	4.233.897
Locação	810.347	4.030.186
FII	0	153.913
Financeiras	18.045	49.798
Total de Despesas	(564.340)	(2.786.864)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(128.288)	(629.757)
Financeiras	(436.052)	(2.157.107)
Resultado Disponível	264.052	1.447.032
Reserva	264.052	1.447.032
Rendimento Distribuído	0	0

Portfolio

Balanco do
Fundo
Metropolis

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	109,9	112,1%
Fundos Imobiliários	39,0	39,8%
Renda Fixa	2,4	2,5%
Passivo	(54,8)	(55,9%)
Valores a receber	1,5	1,5%
Patrimônio Líquido	98,0	100,0%

Data-Base: 31/05/2024 | Valores em milhões de reais

Balanco do
Fundo
Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	179,4	183,0%
Renda Fixa	2,5	2,5%
Passivo	(85,8)	(87,5%)
Valores a receber	1,9	2,0%
Patrimônio Líquido	98,0	100,0%

Data-Base: 31/05/2024 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

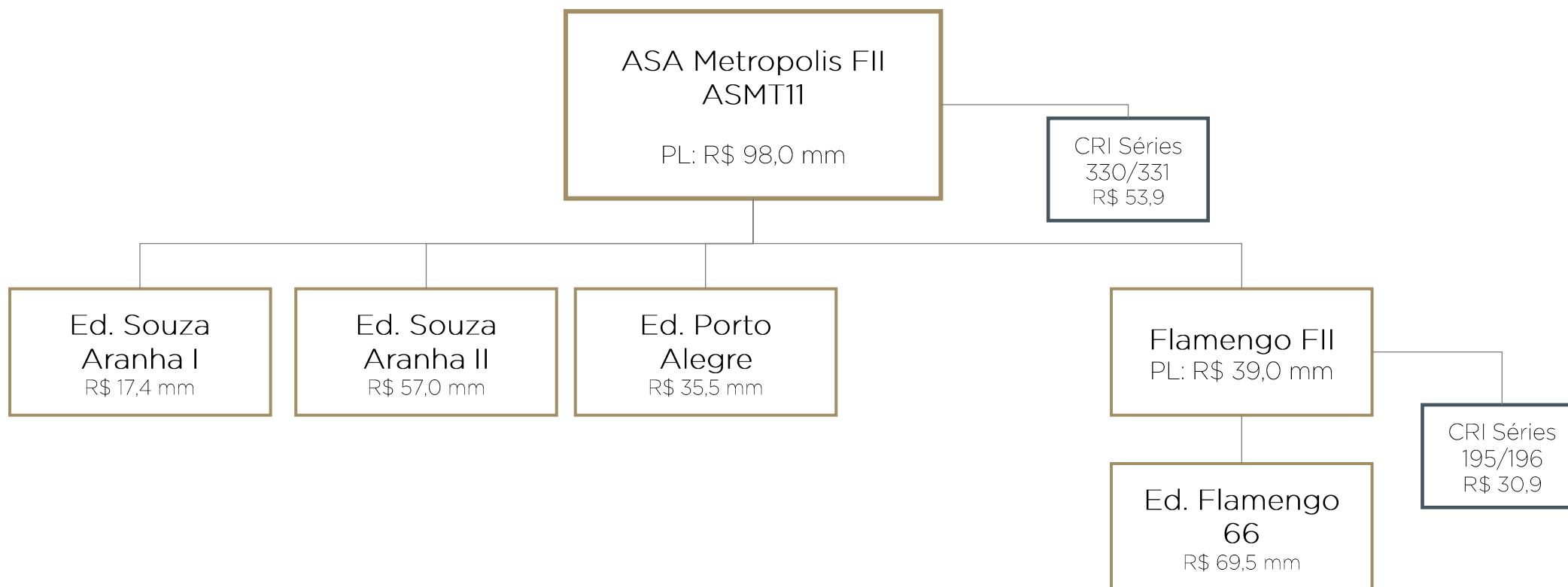
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	ASA Metropolis FII	ASA Metropolis FII	Flamengo FII
Securitizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em jun-24	0,02	0,00	0,00
Amortização próximos 12 meses	1,16	4,18	2,97
Saldo Atualizado	10,03	43,91	30,89

Data-Base: 31/05/2024 | 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.

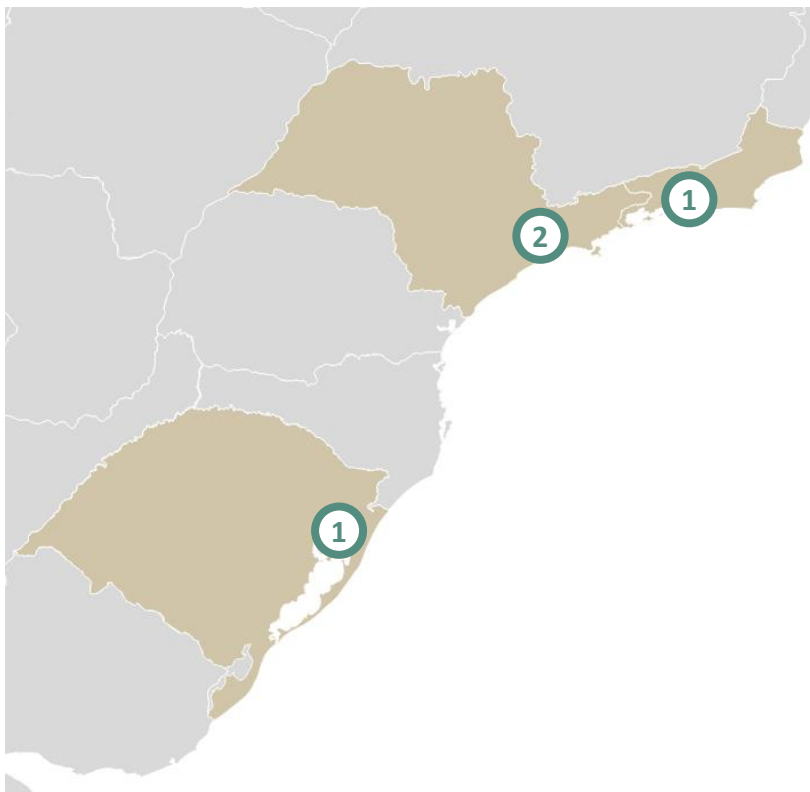


ASA METROPOLIS FII

Maio - 2024

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

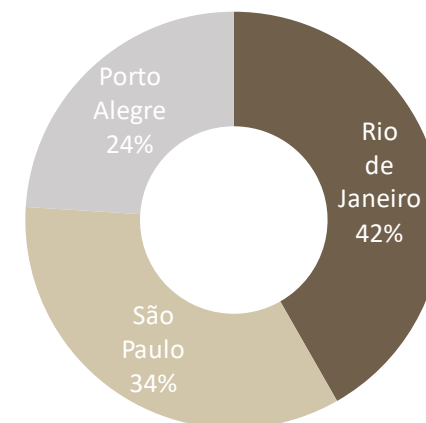


Indicadores Médios dos Imóveis

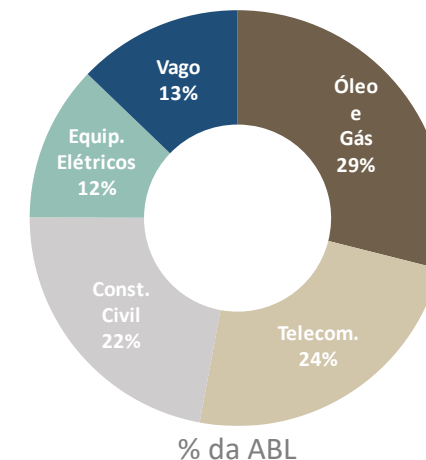
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	6,2	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,5	6,4	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	5,6	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,5	0,8	31%
Total		179,4	4,4	13%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII.

Imóveis por Cidade



Setor dos Inquilinos

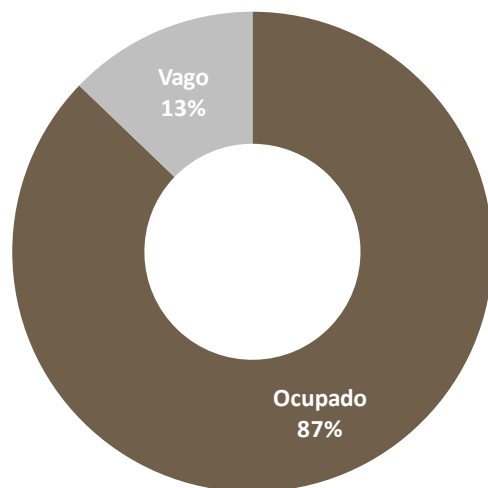


ASA METROPOLIS FII

Maio - 2024

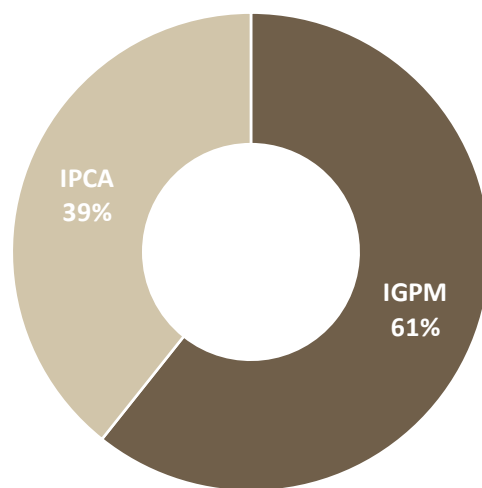
Imóveis

Ocupação da Carteira



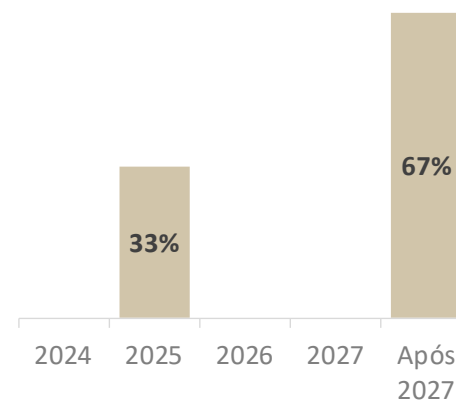
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



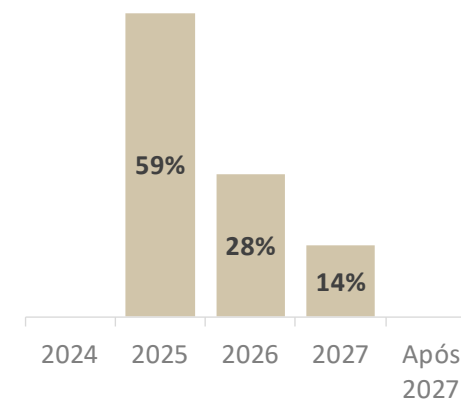
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisão dos Contratos



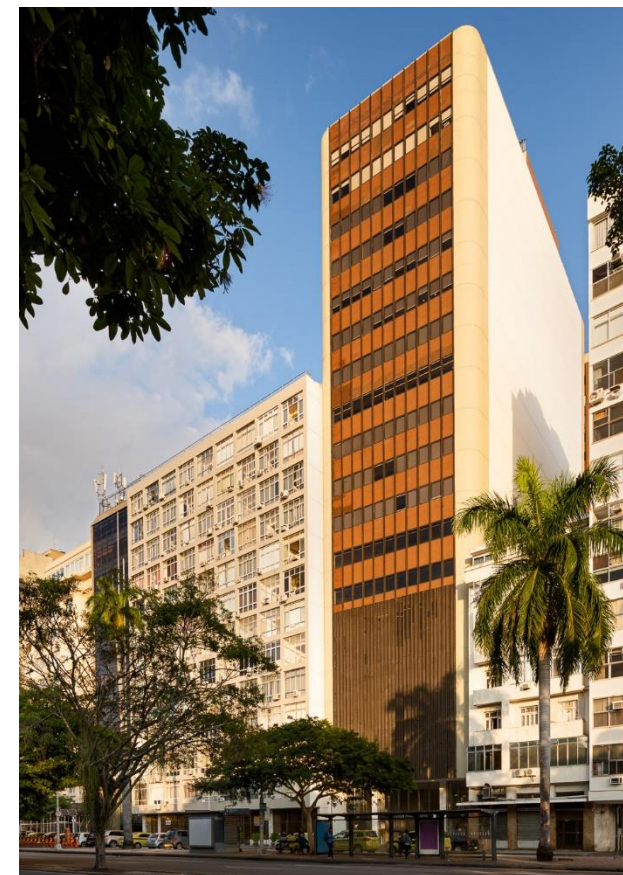
% da ABL ocupada



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

Maio - 2024

|Ed. Flamengo



Total: 7.690 m ²		
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	

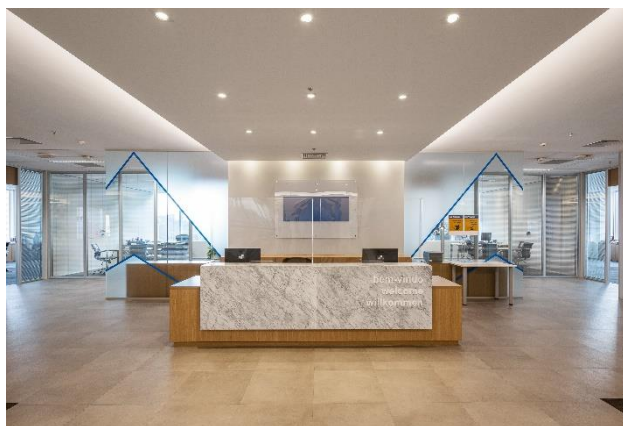
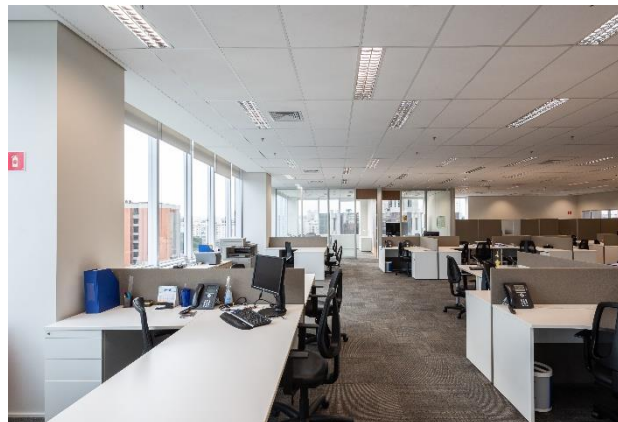
Rua Ferreira Viana Palácio do Catete

ASA METROPOLIS FII

Maio - 2024

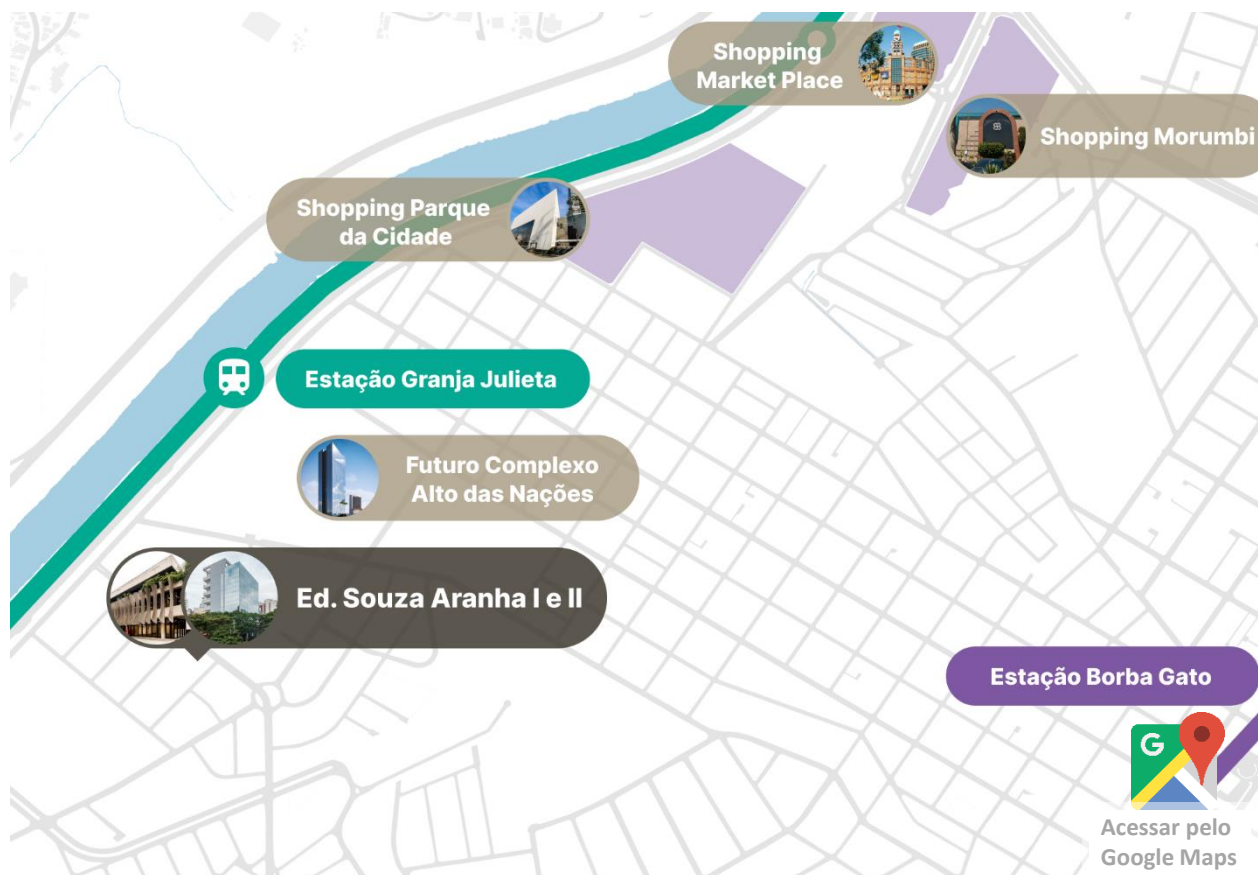
| Ed. Souza Aranha II

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

| 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	

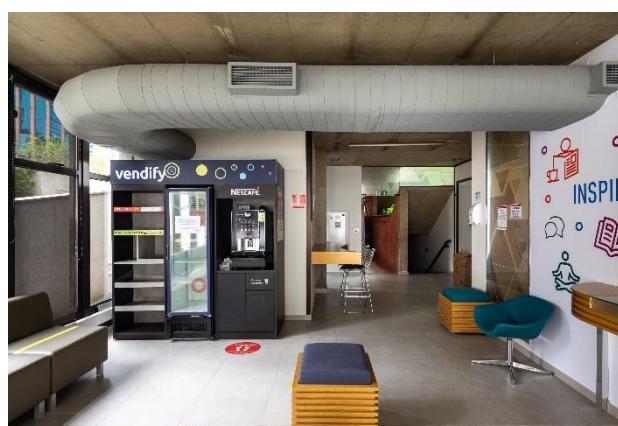
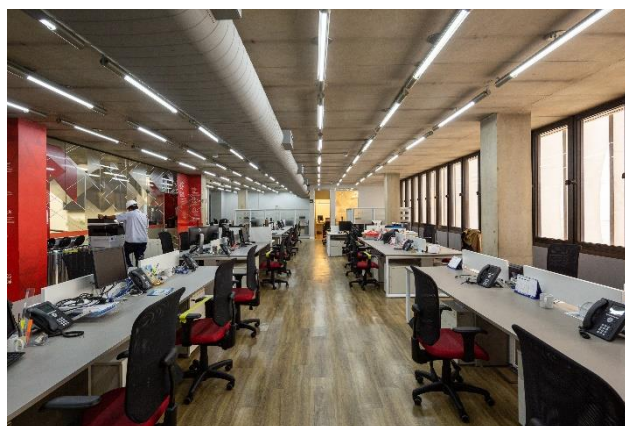
Av. A. E. de Souza Aranha



ASA METROPOLIS FII

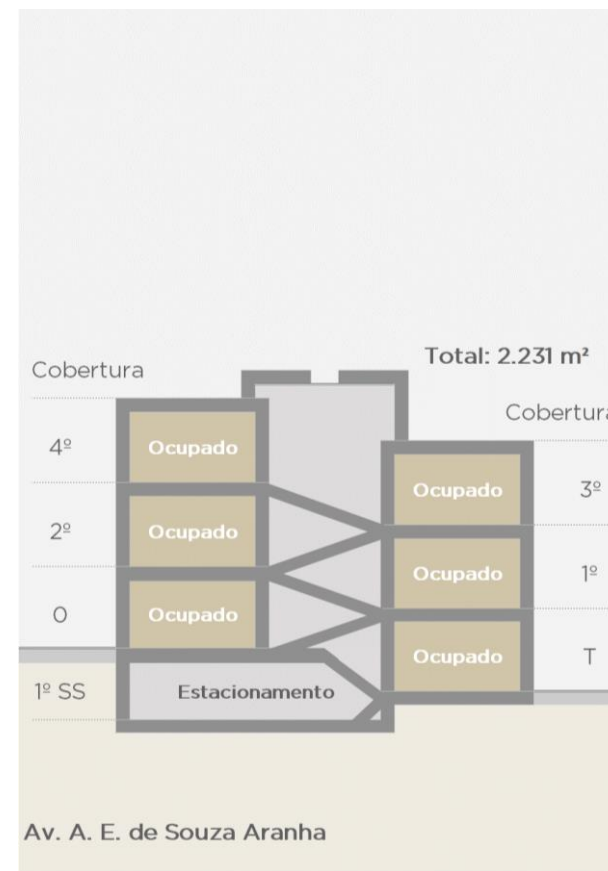
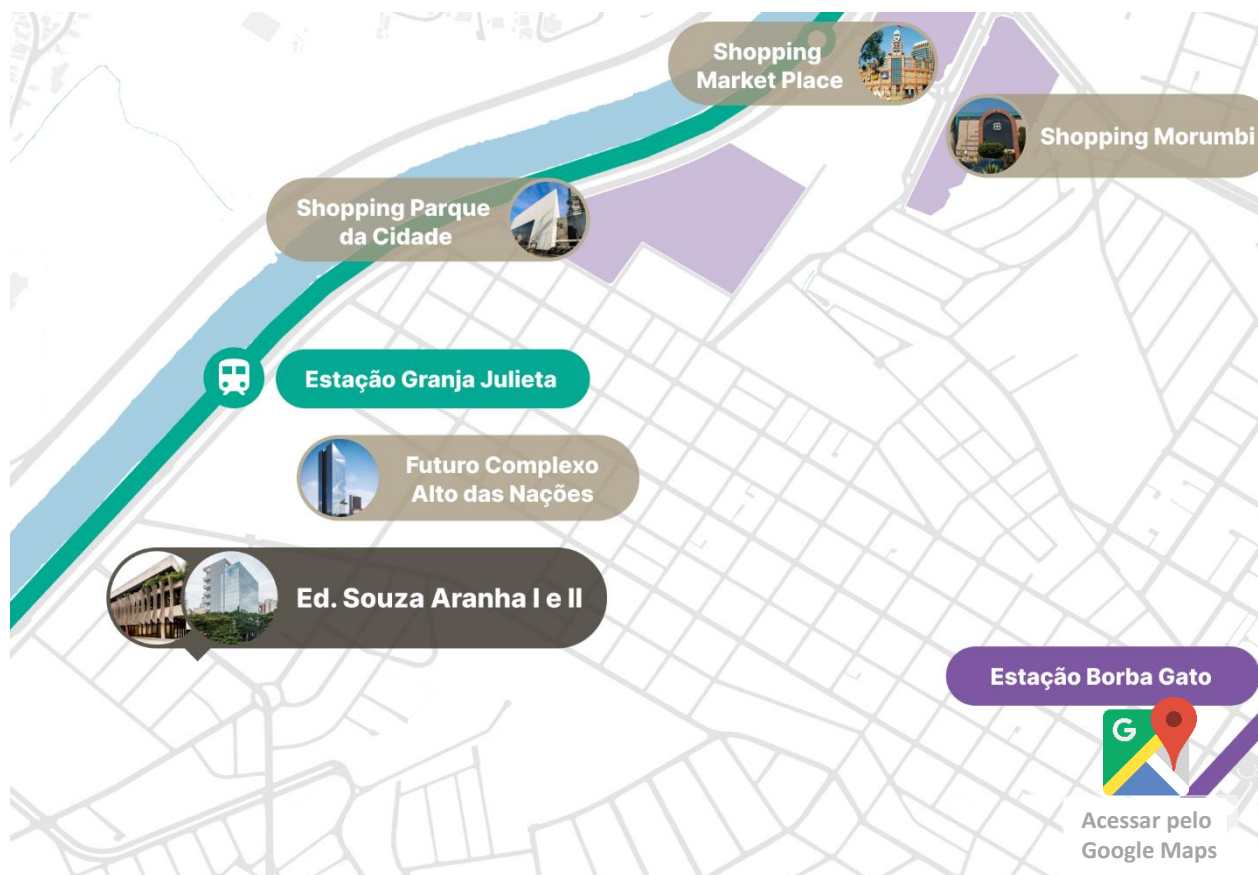
| Ed. Souza Aranha I

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

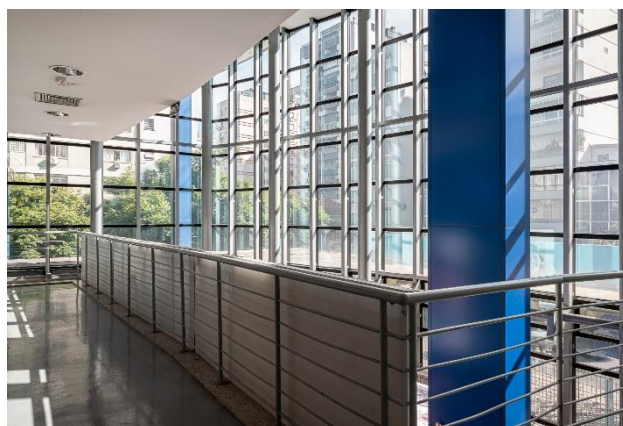
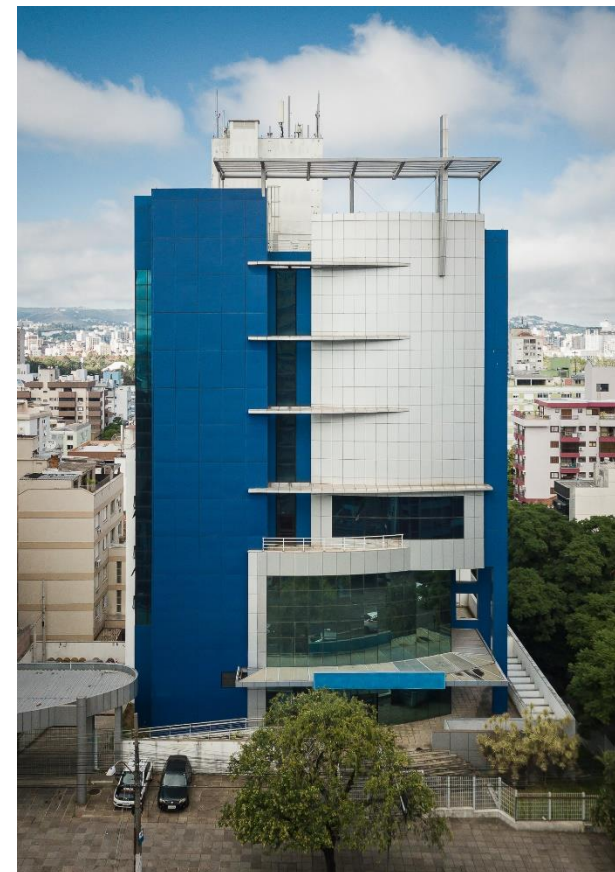
| Ed. Souza Aranha I



ASA METROPOLIS FII

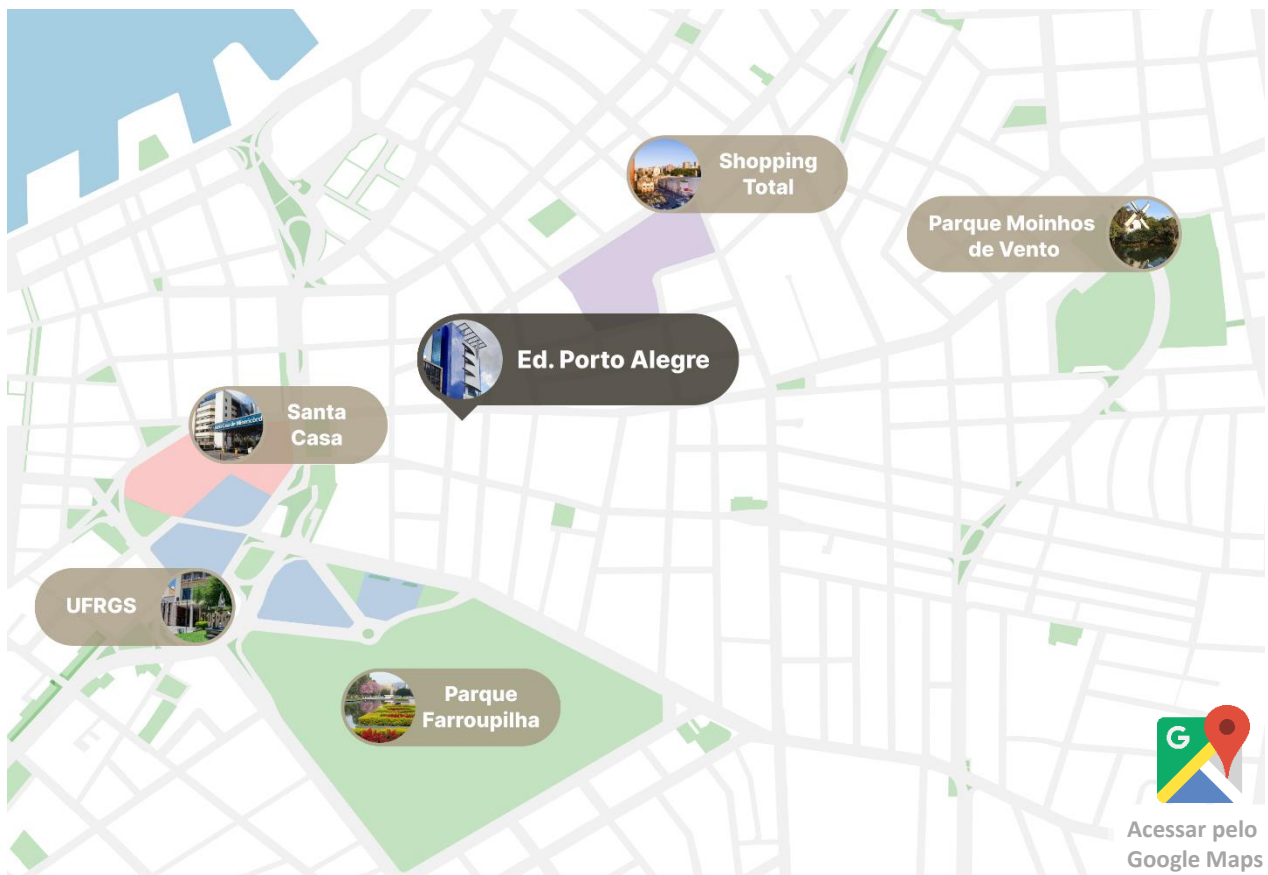
| Ed. Porto Alegre

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



Acessar pelo
Google Maps

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

06/06/2024: Assembleia Geral Extraordinária ([Carta Consulta e Proposta do Administrador](#))

01/04/2024: Oferta Pública de Distribuição de Cotas ([Anúncio de Encerramento](#))

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](#))



| 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