



## **ASA METROPOLIS FII**

**RELATÓRIO GERENCIAL - AGOSTO 2022**

# ASA METROPOLIS FII

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend Yield no Mês  
**1,01%**

Retorno Total no Mês  
**-8,91%**

Cota a Valor de Mercado  
**R\$ 76,20**

Rend. Distrib. no Mês / cota  
**R\$ 0,77**

Rend. últ. 12 meses / cota  
**R\$ 10,68**

Rend. Acum. início / cota  
**R\$ 16,41**

Patrimônio Líq. (milhões)  
**R\$ 90,5**

Imóveis (milhões)  
**R\$ 175,6**

Cota a Valor Patrimonial  
**R\$ 88,94**


ABL do Fundo  
**18.421 m<sup>2</sup>**

Vacância Física  
**6,4%**

WALE (anos)  
**3,6**

 Retornos e Liquidez

 Rendimentos

 Portfolio

 Imóveis

 Últimas Informações

# ASA METROPOLIS FII

**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 agosto assistimos a maior variação negativa da cota do ASMT11 na bolsa, -8,9%, fechando o mês em R\$ 76,20, ou seja, 14,3% de desconto para o valor patrimonial (R\$ 88,94).

Nós, gestores, não sabemos por quais motivos os investidores vieram a vender as suas cotas. Apesar de não gostarmos de ver o preço da cota cair, é positivo que um fundo que começou majoritariamente com investidores institucionais a base de cotistas cresça de forma orgânica (61 no início, 278 em jul/22, 290 em ago/22) e a liquidez gradualmente melhore. O volume negociado foi de R\$ 307 mil em ago/22, segundo melhor mês nos últimos doze meses.

No segmento de fundos imobiliários de escritórios, observamos poucos fundos com ágio sobre o valor patrimonial de suas cotas, mas a maioria negocia com deságios (descontos) significativos. Entre os 10 maiores fundos de escritórios em capitalização de mercado, o desconto médio é de aproximadamente 17% na data de divulgação deste relatório.

É certo que o valor patrimonial é apenas uma referência, calculada por uma empresa de avaliação independente, para fins de registros contábeis de cada fundo, geralmente em dezembro de cada ano. O mercado, no entanto, é livre para negociar as cotas em qualquer valor onde compradores e vendedores se encontrem.

O que se observa, de tempos em tempos, é que quando os fundos imobiliários são negociados acima dos valores patrimoniais, o mercado de ofertas públicas de FII costuma estar aquecido e os juros em patamares relativamente baixos. Em momentos como o atual, de juros altos, mercado de ofertas públicas muito pouco receptivo para “fundos de tijolos”, os deságios entre o valor de mercado e o valor patrimonial das cotas é maior. Entendendo esses ciclos, o investidor pode tentar se posicionar de forma a usá-lo a seu favor.

O IFIX, índice de fundos de investimentos imobiliário da B3, subiu 5,76% em agosto e 0,49% em setembro. Sua composição atual contém aproximadamente 47% de fundos de recebíveis imobiliários, ou seja, fundos de renda fixa, o que torna o IFIX um índice “híbrido” de renda fixa e patrimônio imobiliário (tijolos). Observamos uma rotação entre os segmentos no mês de agosto, com os fundos de recebíveis em -0,65% e os demais fundos subindo 1,50%

# Comentários da Gestão

O efeito da deflação observada entre os meses de julho e agosto impactou de forma mais aguda a cotação de fundos de recebíveis indexado a inflação e observamos um movimento de concomitante elevação nas cotas dos fundos de tijolo, especialmente nas lajes corporativas e fundos de shopping centers. Essa movimentação é natural e demonstra que o mercado de fundos imobiliários segue resiliente e atrativo para uma base de cotistas que cresce mês a mês, em agosto de 2022 a base de cotistas atingiu 1,8 milhão de investidores, um incremento de 65 mil novos investidores somente no mês de agosto.

Do ponto de vista econômico a última reunião de política monetária conduzida pelo COPOM sinalizou o encerramento de um período de forte elevação do nível da taxa de juros. Apesar de permanecer em um patamar bastante elevado para arrefecer as estimativas dos agentes econômicos para os próximos anos, a percepção do fim do ciclo de alta nos juros contribui para uma maior previsibilidade da política monetária para os próximos meses e pode fazer com que as cotas dos fundos de tijolo voltem para patamares mais próximos aos seus níveis patrimoniais.

Outro fator que pode mitigar as incertezas que rondam os investidores será o andamento das eleições, que ocorreram no último dia 02 de outubro. A depender do resultado das urnas no segundo turno, as decisões de investimento dos gestores e do mercado deverão ficar mais consistentes e com menor nível de ruído.

Do ponto de vista setorial continuamos a enxergar um ciclo de valorização dos ativos reais, tendo em vista um cenário de forte inflação nos custos de construção ocorrido no pós pandemia, há pouca nova oferta de ativos nos segmentos de escritórios e shopping centers e os níveis de ocupação já retomaram em grande parte os patamares pré-COVID.

Links:

Infomoney: [FIs deslançam e ganham 65 mil cotistas só em agosto](#)

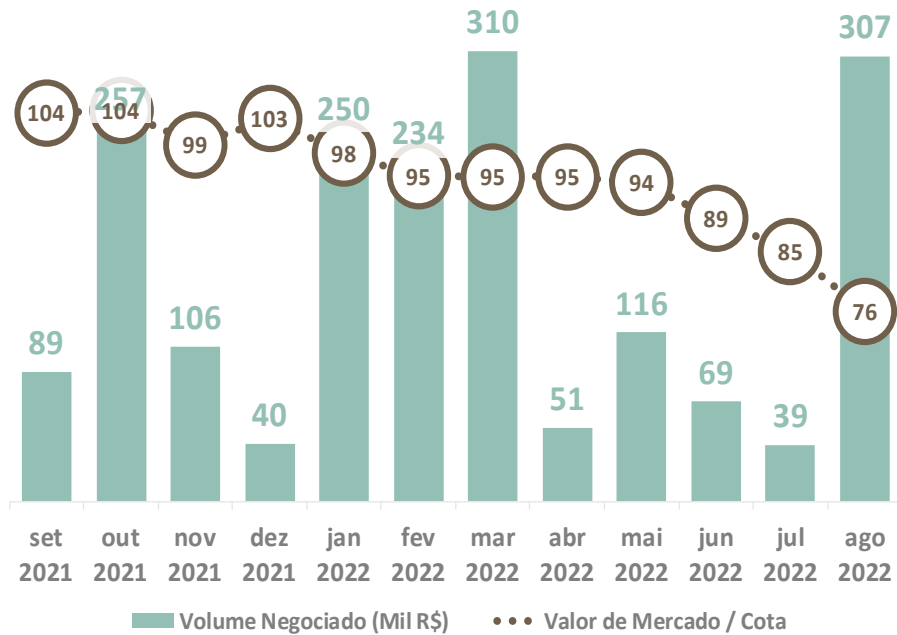
WSJ: [Enough, Bosses Say: This Fall, It really is time to get back to the Office](#)

Brazil Journal: [Iguatemi paga R\\$ 667 milhões e fica dono de 100% do JK Iguatemi](#)

# ASA METROPOLIS FII

## Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	ago-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	-8,9%	-21,4%	-20,5%	13,1%	-10,0%
Valor Patrimonial	0,5%	3,4%	1,6%	4,1%	5,8%
CDI	1,2%	10,2%	7,8%	4,1%	12,2%
IFIX	5,8%	8,2%	6,1%	-2,8%	3,1%
IBOVESPA	6,2%	-7,8%	4,5%	-4,7%	-0,5%
IMA-B	1,1%	5,5%	4,6%	1,1%	5,7%

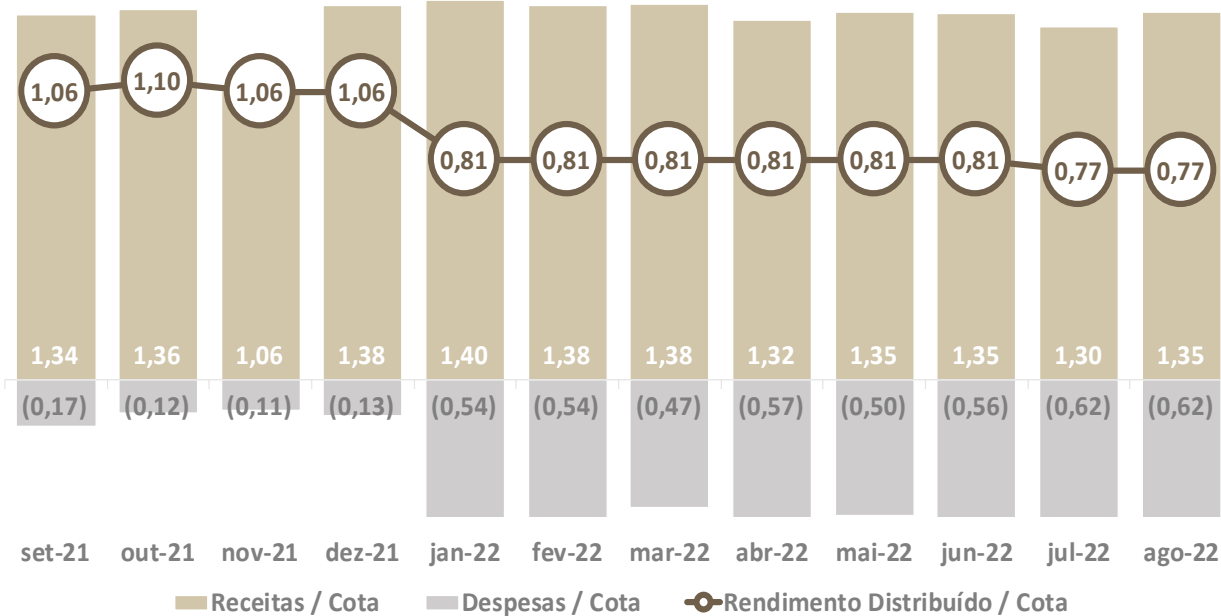
Data de início: 26/02/2021



# ASA METROPOLIS FII

## Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Ago-2022	2ºS 2022
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.378.044</b>	<b>2.701.650</b>
Locação	798.038	1.596.077
FII	480.000	912.000
Financeiras	100.005	193.573
<b>Total de Despesas</b>	<b>(632.632)</b>	<b>(1.259.178)</b>
Imobiliárias	-	-
Administrativas	(137.705)	(275.341)
Financeiras	(494.927)	(983.837)
<b>Resultado Disponível</b>	<b>745.412</b>	<b>1.442.471</b>
Reserva	(37.922)	(124.195)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>783.333</b>	<b>1.566.667</b>

# ASA METROPOLIS FII

## Portfolio

### Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	108,5	119,9%
Fundos Imobiliários	33,7	37,2%
Renda Fixa	8,7	9,7%
Passivo	(62,8)	-69,4%
Valores a receber	2,3	2,6%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>90,5</b>	<b>100,0%</b>

Data-Base: 31/08/2022 | 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
Juros em set-22	0,16	0,26	0,11
Amortização próximos 12 meses	1,10	3,98	2,55
Saldo Atualizado	12,03	49,11	33,91

Data-Base: 31/08/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

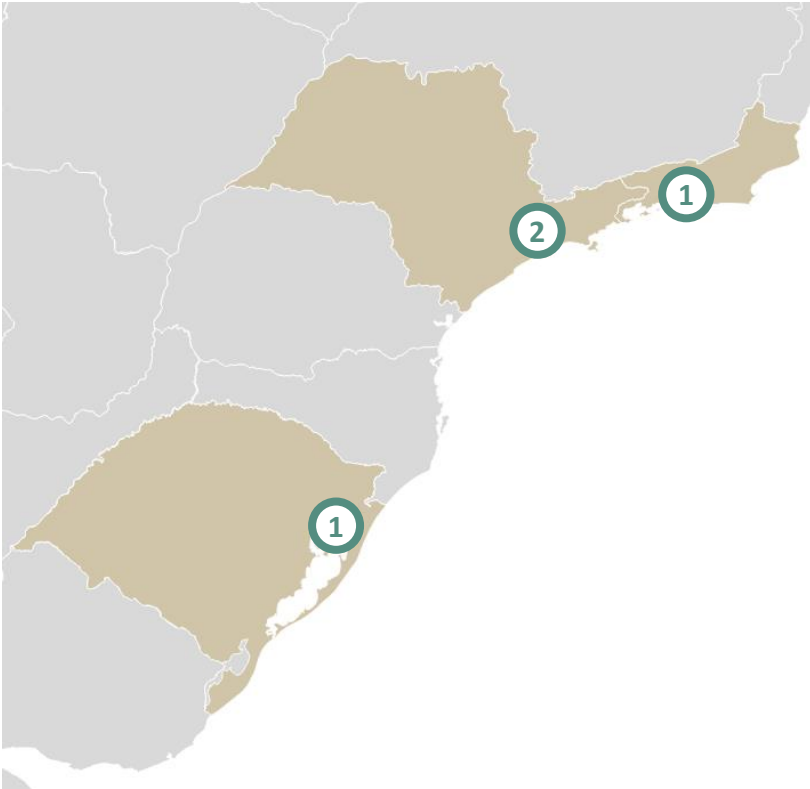
\* Carência parcial de 75%



# ASA METROPOLIS FII

## Imóveis

### Distribuição dos Imóveis

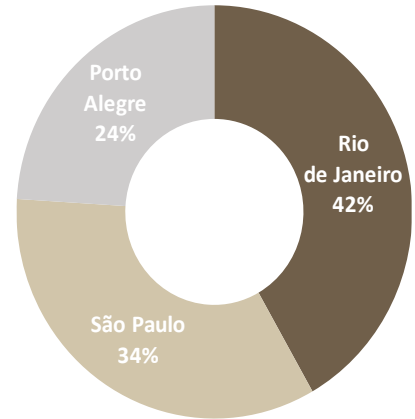


### Indicadores Médios dos Imóveis

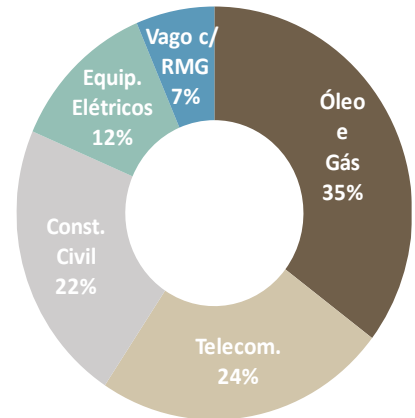
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	59,9	7,9	0%
RS	Ed. Porto Alegre	32,2	3,2	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	16,4	2,0	0%
RJ	Ed. Flamengo	67,1	1,9	15%
<b>Total</b>		<b>175,6</b>	<b>3,6</b>	<b>6%</b>

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



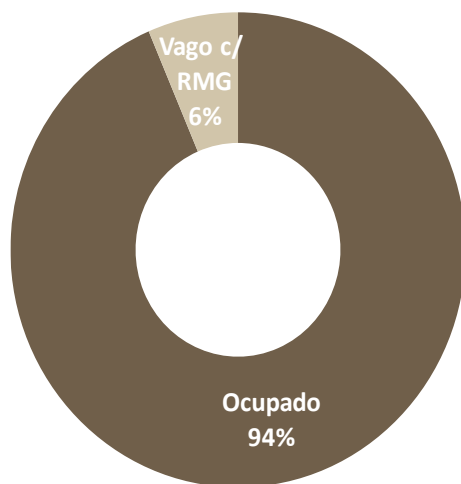
% da ABL



# ASA METROPOLIS FII

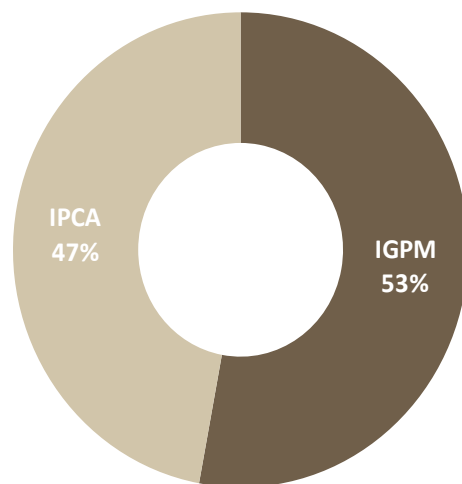
## Imóveis

Ocupação da Carteira



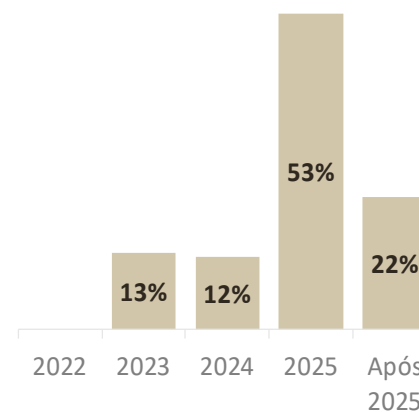
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



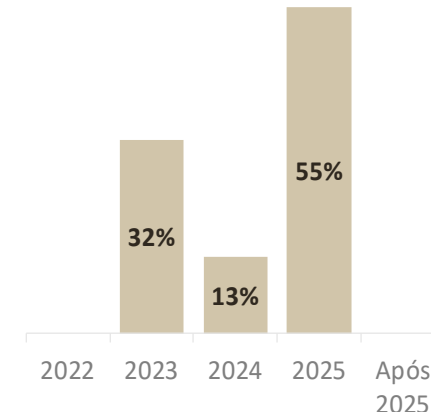
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



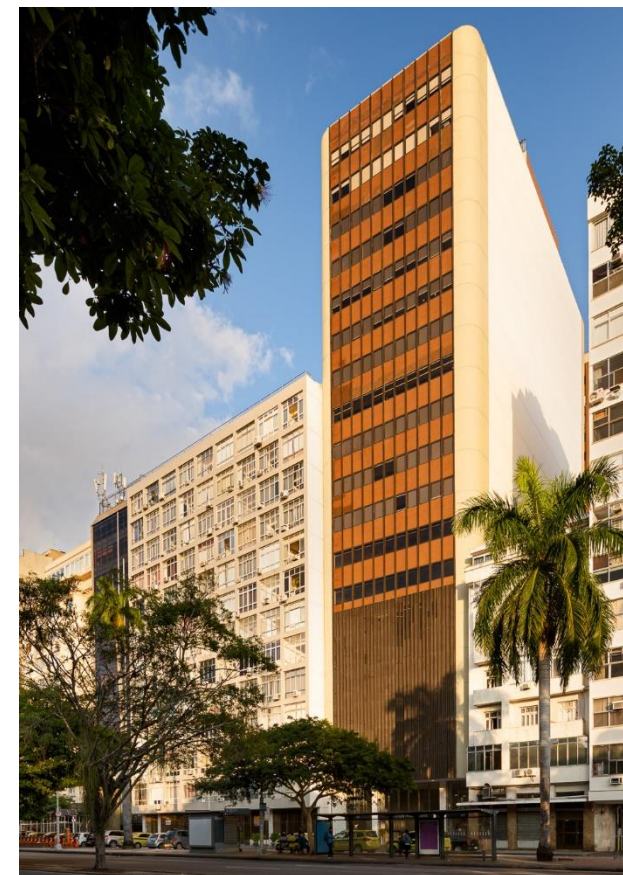
% da ABL ocupada



# 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

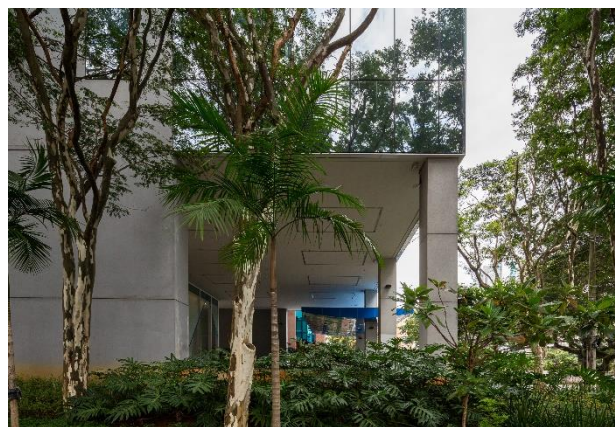
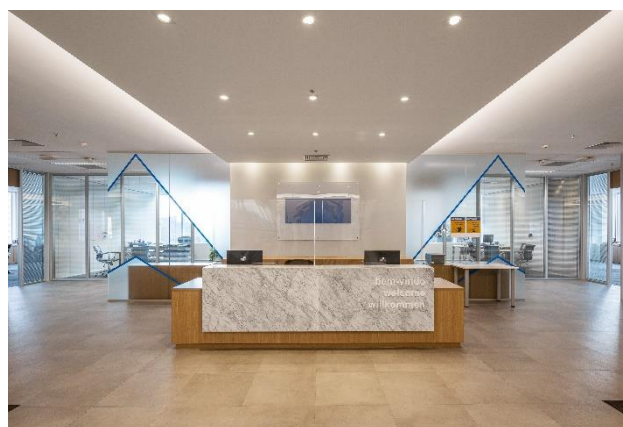
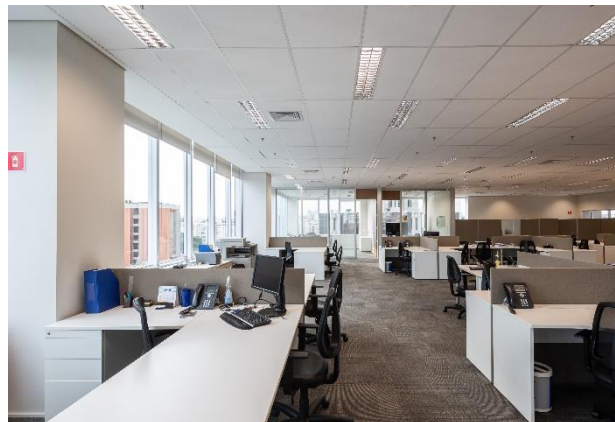
## | Ed. Flamengo



# 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 m<sup>2</sup>

7 <sup>º</sup>	Ocupado	583
6 <sup>º</sup>	Ocupado	583
5 <sup>º</sup>	Ocupado	583
4 <sup>º</sup>	Ocupado	583
3 <sup>º</sup>	Ocupado	583
2 <sup>º</sup>	Ocupado	583
1 <sup>º</sup>	Ocupado	583
T	Recepção	
1 <sup>º</sup> SS	Estacionamento	
2 <sup>º</sup> SS	Estacionamento	

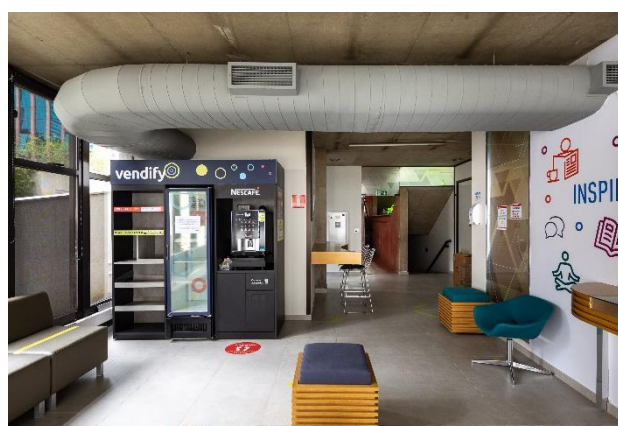
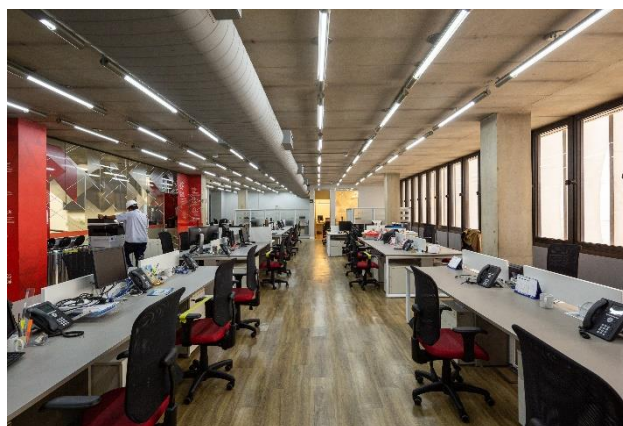
Av. A. E. de Souza Aranha



# ASA METROPOLIS FII

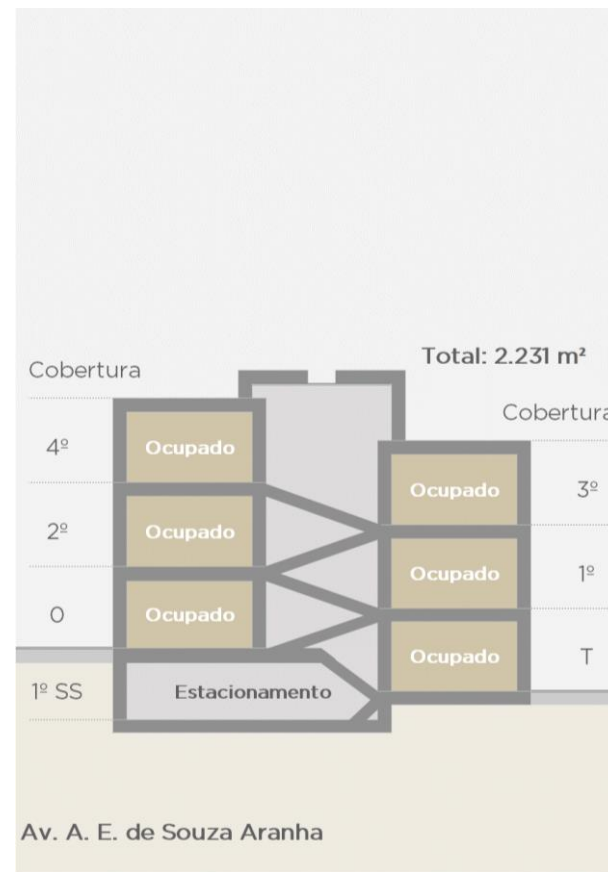
## | Ed. Souza Aranha I

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

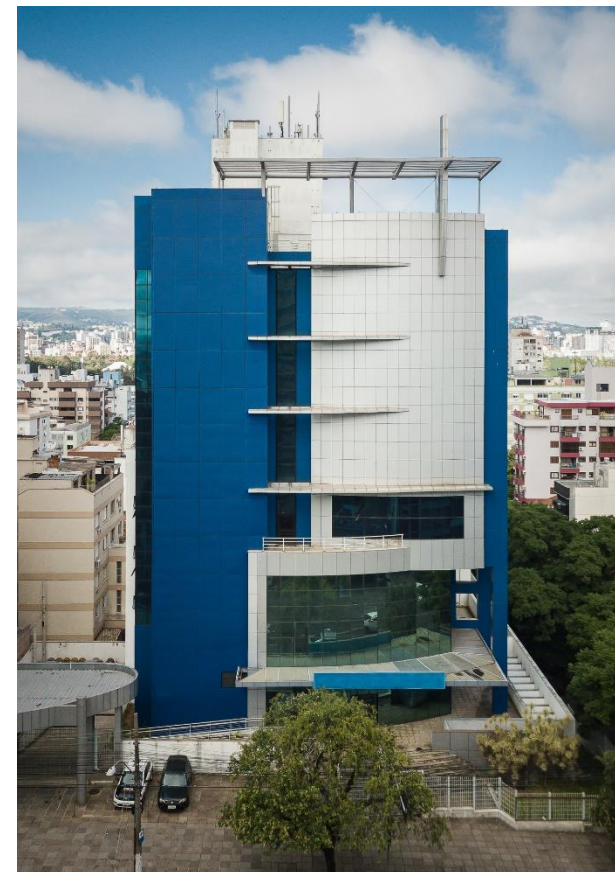
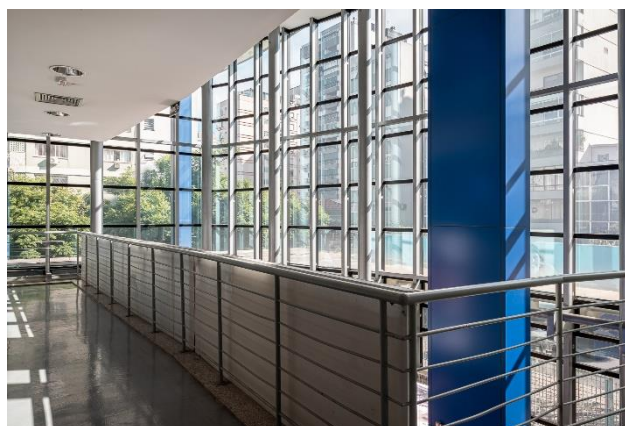
## | Ed. Souza Aranha I



# 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

## |Últimas informações

**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)

**05/05/2022:** Fato Relevante sobre aquisição do controle acionário da Gestora CORE Real Estate (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 conseqüentemente 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](mailto:contato@asainvestments.com.br)
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: [asainvestments.com](http://asainvestments.com)

## ADMINISTRADOR

- Email: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

## ESCRITURADOR

- Email: [escrituracao@btgpactual.com](mailto:escrituracao@btgpactual.com)