



## **ASA METROPOLIS FII**

**RELATÓRIO GERENCIAL - DEZEMBRO 2022**

# ASA METROPOLIS FII

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend  
Yield no Mês

1,05%

Retorno  
Total no Mês

-3,42%

Cota a Valor  
de Mercado

R\$ 73,50

Rend. Distrib.  
no Mês / cota

R\$ 0,77

Rend. últ.  
12 meses / cota

R\$ 9,48

Rend. Acum.  
início / cota

R\$ 19,49

Patrimônio Líq.  
(milhões)

R\$ 86,2

Imóveis  
(milhões)

R\$ 172,2

Cota a Valor  
Patrimonial

R\$ 84,73

ABL do  
Fundo

18.421 m<sup>2</sup>

Vacância  
Física

6,4%

WALE  
(anos)

3,2



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 do ASA Metropolis, este relatório busca apresentar uma retrospectiva em termos dos resultados do fundo depois da retrospectiva operacional que trouxemos em nossa última publicação.

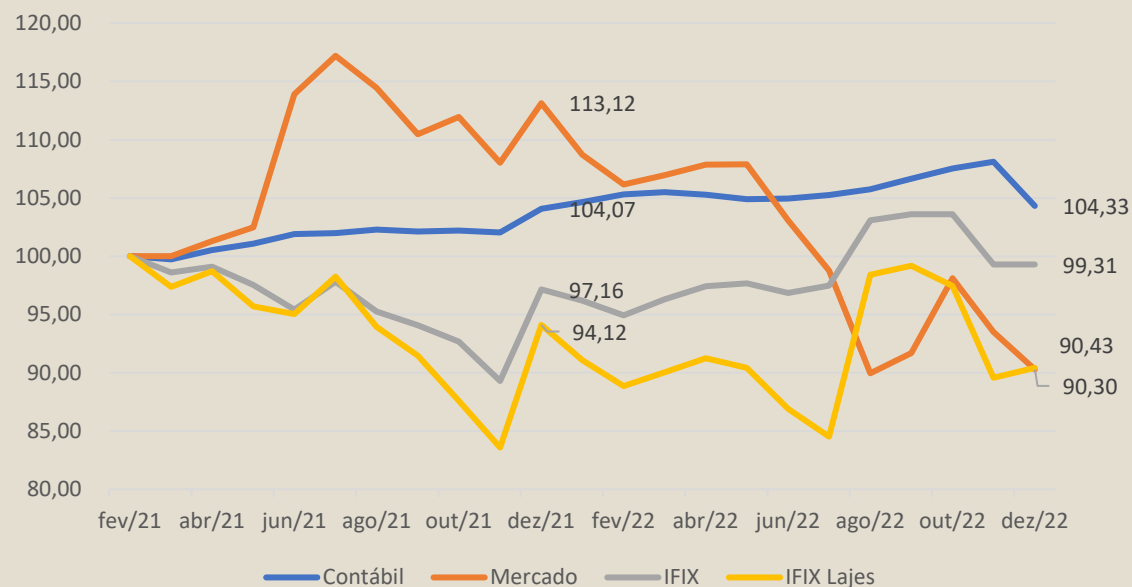
Nos últimos 12 meses o IFIX do segmento de Lajes Corporativas apresentou um retorno total de -3,9% enquanto o IFIX teve um resultado anual acumulado de 2,2% (fonte: Quantum Axis & ASA Investments). Essa discrepância entre os segmentos do índice demonstra o impacto da queda das cotações dos FIIs de “tijolo” em relação aos demais ativos da indústria e este efeito foi contrabalanceado pela boa rentabilidade dos chamados FIIs de papel que conseguiram distribuir os efeitos da elevada inflação acumulada no primeiro semestre do ano e posteriormente das elevadas taxas do CDI, que acumulava 4,1% nos 12 meses encerrados em dezembro de 2021 para mais de 12,4% nos 12 meses encerrados em dezembro de 2022.

Quando apresentamos o retorno total do ASMT11 é importante segregar os efeitos da rentabilidade auferida por nosso investidor considerando os resultados dos rendimentos contra a variação de mercado da cotação. Quando avaliamos a distribuição de resultados do período, o fundo pagou a seus cotistas um total de R\$ 9,48 por cota em rendimentos em 2022 além dos R\$ 10,01 que foram distribuídos ao longo do ano de 2021. A cota contábil, ajustada por estas distribuições e as despesas financeiras decorrentes da estrutura de alavancagem do fundo teve uma variação pouco significativa ao longo do ano de 2022, sendo que o mês de dezembro foi impactado pela reavaliação patrimonial de -5% no valor contábil dos imóveis.

Já sob a ótica de mercado, pode-se apontar que o retorno do fundo se aproximou mais do comportamento observado em todo segmento de lajes corporativas, bastante penalizado no IFIX por conta do ciclo de alta de juros que também derrubou cotações de nossos pares da indústria de FIIs, que hoje negociam com descontos entre 15% até 40% em relação aos seus valores patrimoniais.

# Comentários da Gestão

## Retorno total desde início



Fonte: ASA Investments & Quantum Axis

Quando nos comparamos em relação ao IFIX observamos que ao longo de 2022 o índice passou a aumentar a exposição ao segmento de recebíveis (praticamente o único segmento que conseguiu captar ao longo do ano, com cerca de R\$ 12,3 bi em novas emissões), cuja performance foi menos impactada pelo aumento expressivo do IPCA ao longo de 2022, sucedido pelas elevações do CDI até o patamar de 13,75% atual.

Os aluguéis devidos no mês de dezembro de 2022 em relação aos valores atualizados dos imóveis com base nos laudos de avaliação representam um *cap rate* de 9,8%. Se estimarmos que os imóveis podem se valorizar de acordo com a inflação prevista para este ano, calculamos um retorno total dos ativos em aproximadamente 16,4% nos próximos doze meses, já considerando os reajustes dos contratos de locação. Do lado do passivo, temos parte da alavancagem corrigida a IPCA+6,2% a.a., que custará ao fundo aproximadamente 11,7% nos próximos doze meses e uma alavancagem corrigida a CDI+2,75% a.a., ou 16,4%, igual ao retorno estimado dos ativos. O custo da dívida, ponderado pelos seus saldos, é estimado em 14% para o próximo ano.

# Comentários da Gestão

As estimativas de retorno dos ativos e custo dos passivos nos indicam que a relação entre eles é positiva para o retorno de longo prazo do fundo, ainda que fosse desejável que o custo dívidas estivesse num patamar inferior ao *yield* simples dos aluguéis – quanto menor, melhor, naturalmente. Ainda assim, é bom lembrar que o fundo seguiu o cronograma de amortização da alavancagem em 2022 e conseguiu manter o seu passivo praticamente estável, aumentando em apenas 3,6% entre dez/2021 e dez/2022, visto que durante a primeira metade de 2022 ainda estavam vigentes os períodos de carência de amortização dos referidos CRI.

Indexador	31/12/2022	31/12/2021	Variação
CDI	R\$ 46.127.604	R\$ 43.576.324	5,9%
IPCA	R\$ 47.551.585	R\$ 46.867.344	1,5%
<b>Total</b>	<b>R\$ 93.679.189</b>	<b>R\$ 90.443.669</b>	<b>3,6%</b>

Com relação ao portfólio do fundo, a UTE GNA Geração de Energia S.A. que ocupava os dois últimos andares do Ed. Flamengo 66 procedeu com a entrega dos andares e concretizou a sua saída no mês de janeiro de 2023, conforme [FR\\*](#) já divulgado. O inquilino entregou o andar em boas condições para nova locação e está adimplente com todas as condições de saída previstas em contrato. Acreditamos que o recente aumento do número de visitas em breve se concretizará em propostas para locação e destacamos que são os andares mais altos do prédio. Em tempo, os dois andares do Ed. Flamengo 66 cobertos pela RMG (renda mínima garantida) também têm sido alvo de procura por inquilinos e a gestão também vem empreendendo esforços para concretizar novas locações para estas áreas em bons termos comerciais.

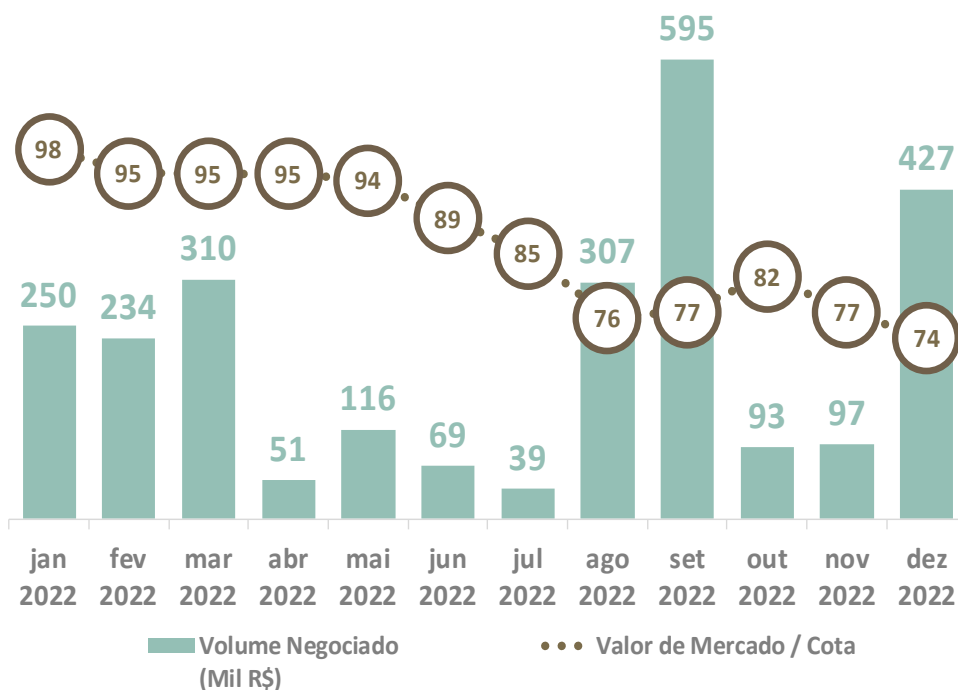
A imprensa tem veiculado com maior frequência notícias de aumentos da absorção líquida nas principais cidades e as grandes empresas já traçam planos para ampliar os espaços locados. Modelo híbrido de trabalho já é uma realidade no mercado e regiões de centralidade já têm níveis de vacância muito baixos (Faria Lima com 4% de espaços vagos [Valor: Vacância em queda em SP](#) e [Yahoo Finanças: Vacância RJ; Valor: Volta aos Escritórios](#)).

[\\*Fato Relevante UTE GNA.](#)

# ASA METROPOLIS FII

## Retorno e Liquidez do Fundo

### Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



### Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

	dez-22	12 meses	2022	2021	Início
Valor de Mercado	-3,4%	-20,2%	-20,2%	13,1%	-9,7%
Valor Patrimonial	-3,5%	0,3%	0,3%	4,1%	4,3%
CDI	1,1%	12,4%	12,4%	4,1%	17,0%
IFIX	-0,0%	2,2%	2,2%	-2,8%	-0,7%
IBOVESPA	-2,4%	4,7%	4,7%	-4,7%	-0,3%
IMA-B	-0,2%	6,4%	6,4%	1,1%	7,6%

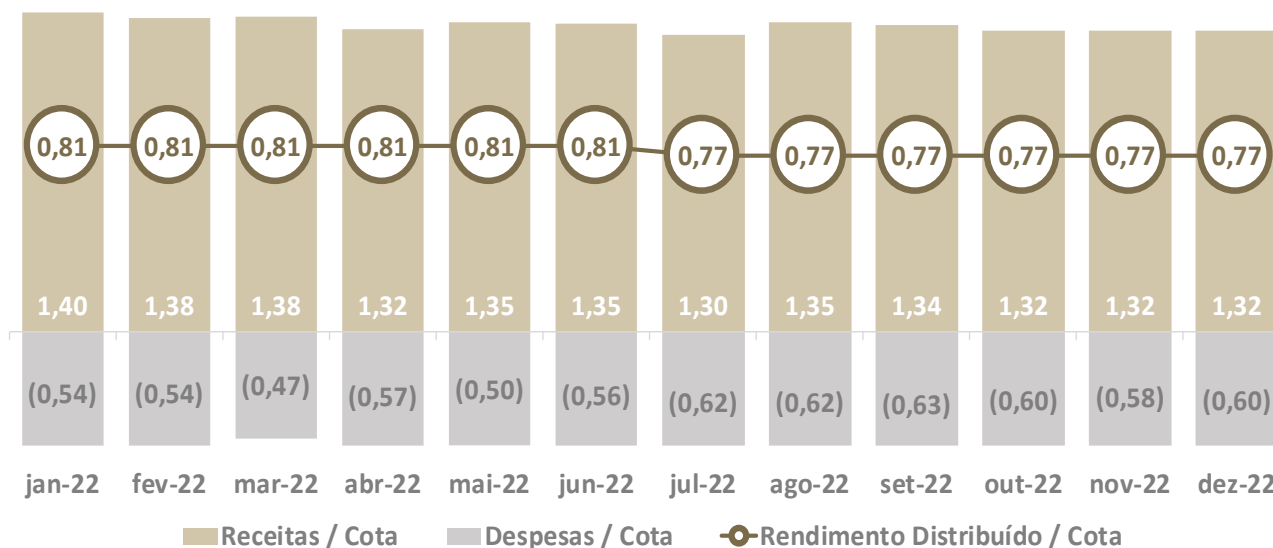
Data de início: 26/02/2021



# ASA METROPOLIS FII

## Rendimentos do Fundo

### Histórico de Distribuição de Rendimentos



### Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Dez-2022	2ºS 2022
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.341.258</b>	<b>8.090.567</b>
Locação	815.572	4.823.299
FII	481.600	2.836.800
Financeiras	44.085	430.468
<b>Total de Despesas</b>	<b>(610.776)</b>	<b>(3.710.973)</b>
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(124.514)	(787.976)
Financeiras	(486.263)	(2.922.997)
<b>Resultado Disponível</b>	<b>730.481</b>	<b>4.379.594</b>
Reserva	(52.852)	(320.406)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>783.333</b>	<b>4.700.000</b>

# ASA METROPOLIS FII

## Portfolio

### Balanço do Fundo

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	118,6%
Fundos Imobiliários	38,3	44,5%
Renda Fixa	4,1	4,7%
Passivo	(60,7)	(70,4%)
Valores a receber	2,2	2,5%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>86,2</b>	<b>100,0%</b>

Data-Base: 31/12/2022 | 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
Securizadora	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
Despesas Financeiras em jan-23	0,16	0,31	0,15
Amortização próximos 12 meses	1,06	3,83	2,73
Saldo Atualizado	11,66	47,55	34,47

Data-Base: 31/12/2022 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

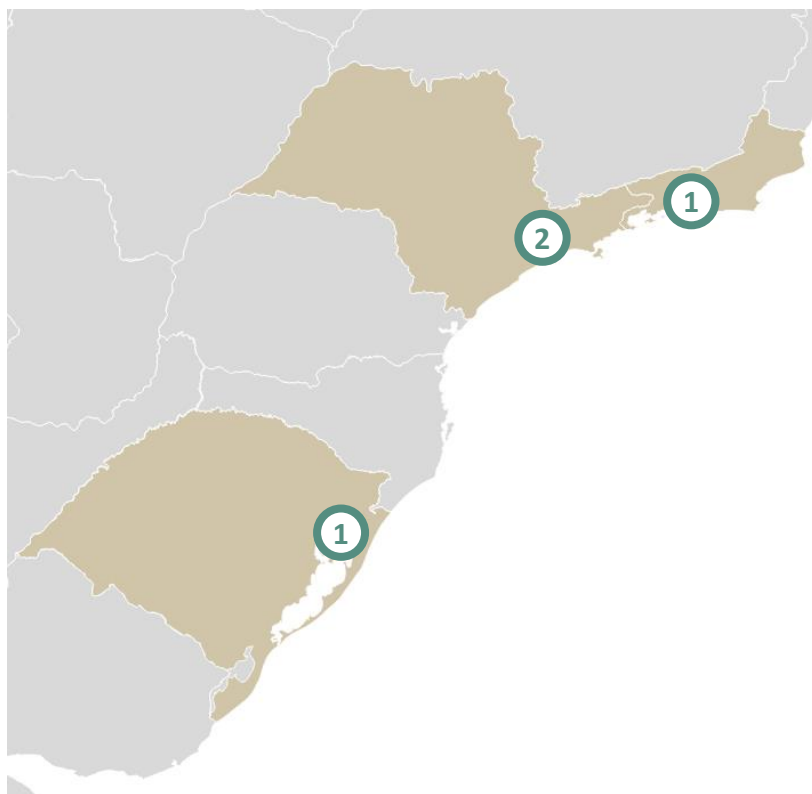
\* Carência parcial de 75%



# ASA METROPOLIS FII

## Imóveis

### Distribuição dos Imóveis

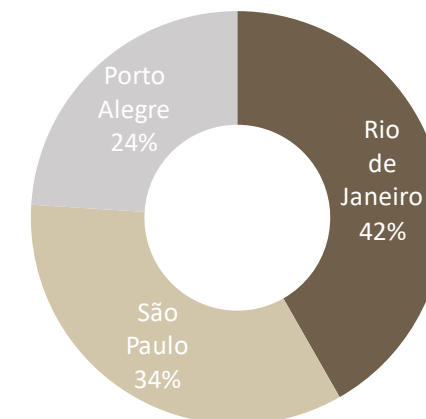


### Indicadores Médios dos Imóveis

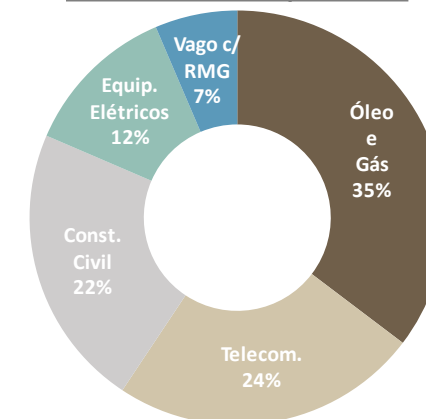
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	7,6	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	2,8	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	1,8	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,6	15%
<b>Total</b>		<b>172,2</b>	<b>3,2</b>	<b>6%</b>

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



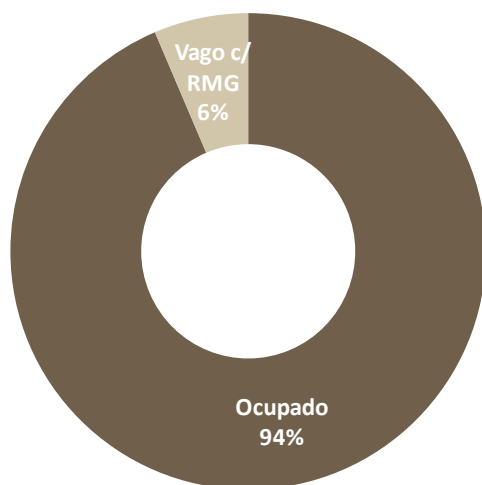
% da ABL



# ASA METROPOLIS FII

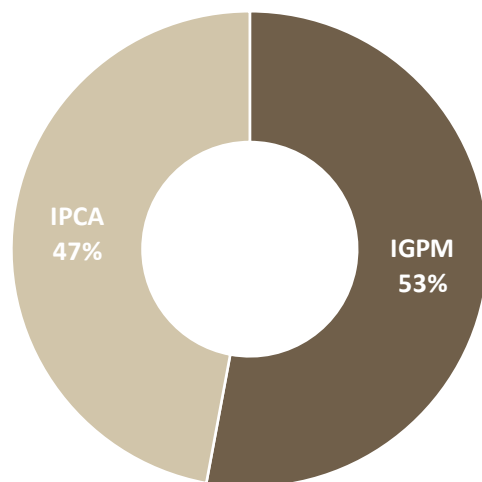
## Imóveis

Ocupação da Carteira



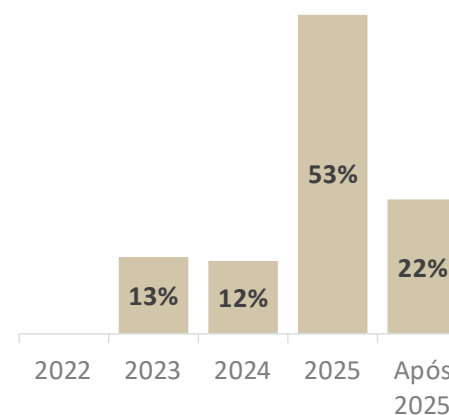
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



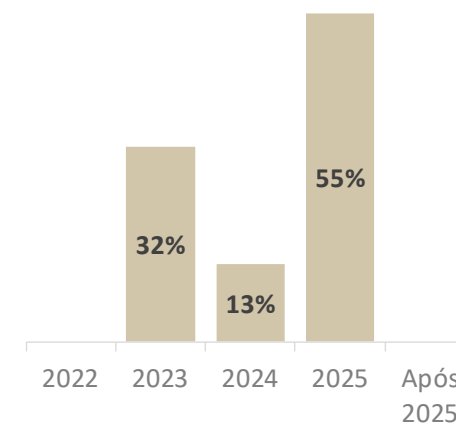
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



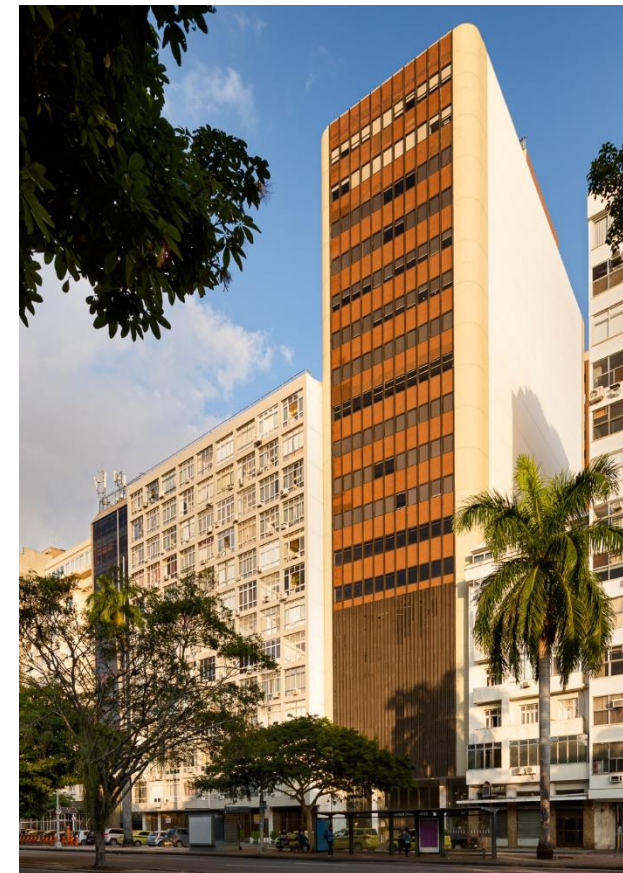
% da ABL ocupada



# ASA METROPOLIS FII

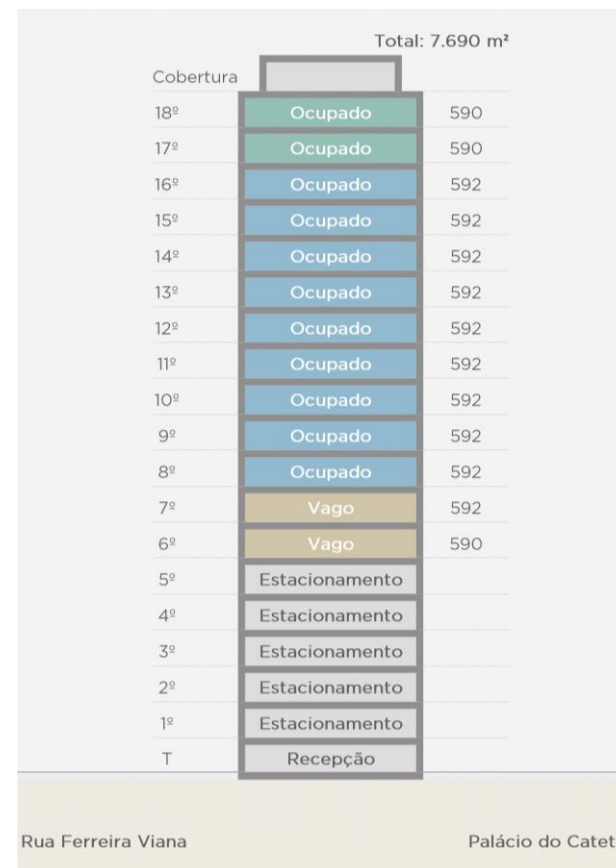
## | Ed. Flamengo

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

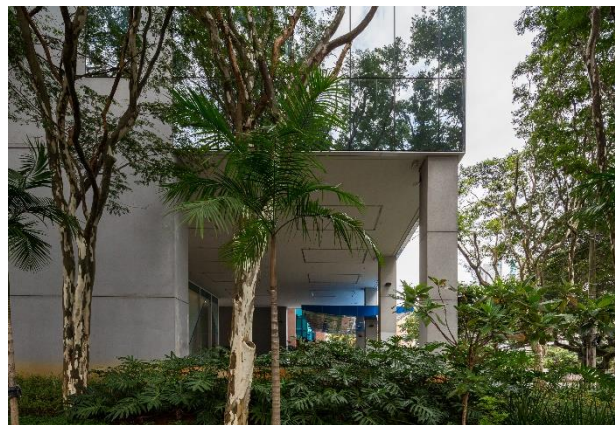
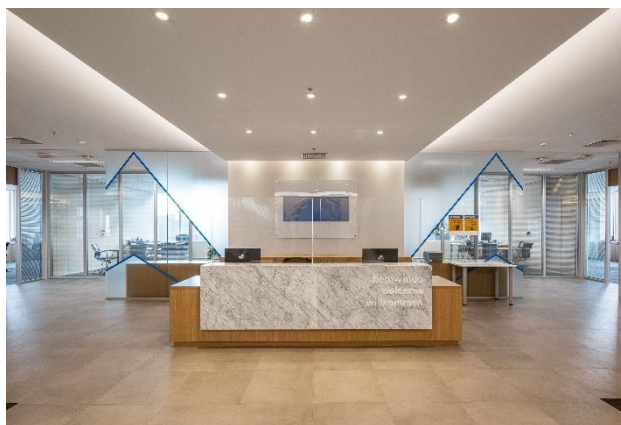
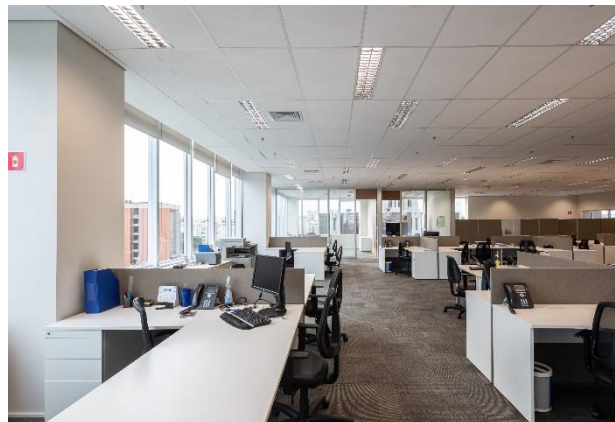
## | Ed. Flamengo



# ASA METROPOLIS FII

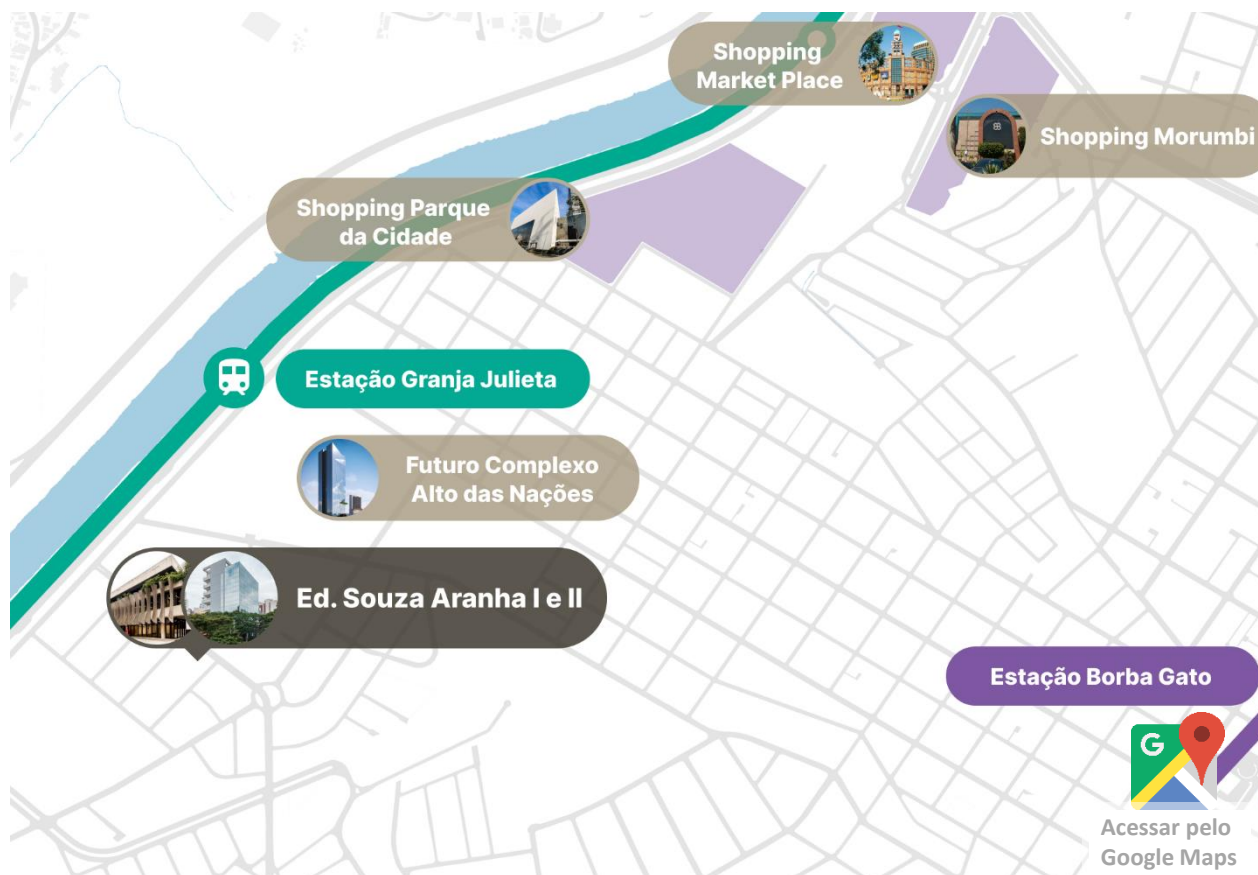
## | Ed. Souza Aranha II

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	

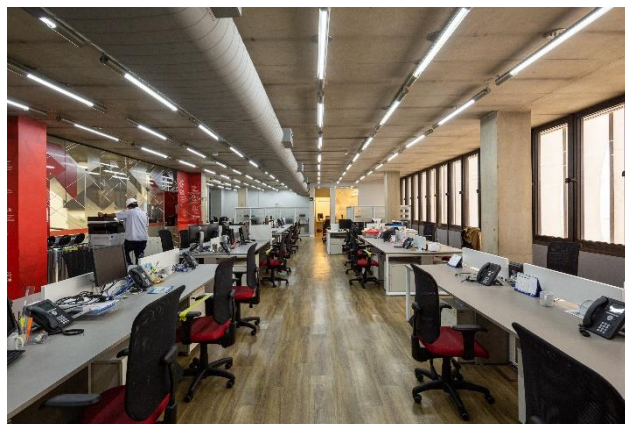
Av. A. E. de Souza Aranha



# ASA METROPOLIS FII

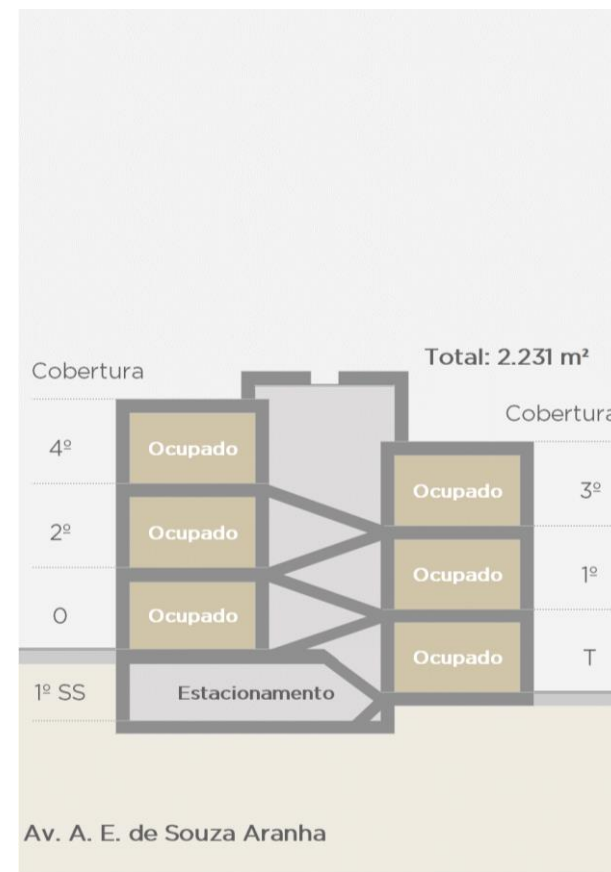
## | Ed. Souza Aranha I

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

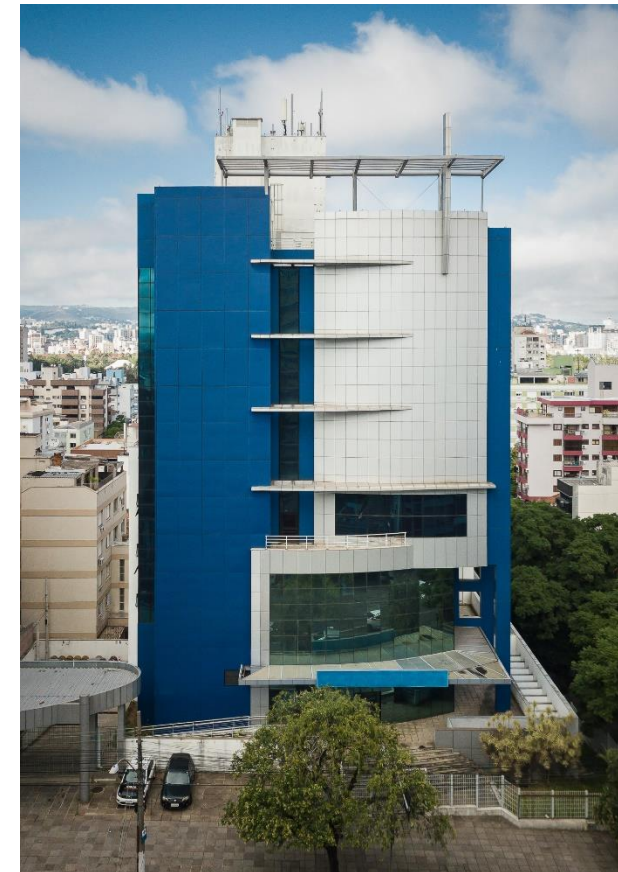
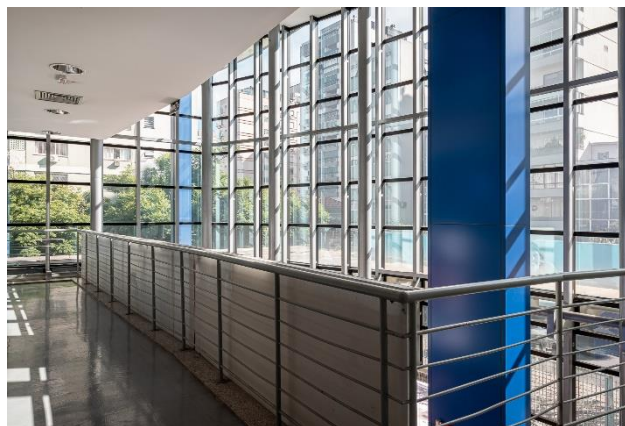
## | Ed. Souza Aranha I



# 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)