

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (38.293.921/0001-62)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 102.268 mil, que representavam 118,64% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por captação de recursos

Conforme nota explicativa nº 12, o Fundo possuía obrigações por captação de recursos no montante de R\$ 59.155 mil, que representava 68,63% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos contratos de compra venda do imóvel e dos termos securitização dos recebíveis que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a securitizadora, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº 12, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização e divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022, a carteira de investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 38.326 mil, representava 44,46% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, quando disponíveis, ou no valor patrimonial da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos, bem como análise das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos selecionados. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 13 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
Operações compromissadas	5.1	3.700	4,29%	11.016	12,80%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII's	5.2	38.325	44,46%	35.844	41,63%
Aluguéis a receber	7.1	816	0,95%	763	0,89%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	6	482	0,56%	476	0,55%
Outros valores a receber		898	1,04%	261	0,30%
Outros créditos		1	0,00%	6	0,01%
		44.222	51,30%	48.366	56,18%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósito bancário	8	382	0,44%	340	0,39%
		382	0,44%	340	0,39%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		104.045	120,70%	100.827	117,12%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(1.777)	-2,06%	4.473	5,20%
	9	102.268	118,64%	105.300	122,31%
Total do ativo		146.872	170,39%	154.006	178,89%
Passivo	Nota	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	955	1,11%	1.336	1,55%
Provisões e contas a pagar		181	0,21%	204	0,24%
Captação de recursos - novas emissões	14.2	-	0,00%	7.303	8,48%
Obrigações por captação de recursos	12	8.891	10,31%	7.421	8,62%
		10.027	11,63%	16.264	18,89%
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	8	382	0,44%	340	0,39%
Obrigações por captação de recursos	12	50.264	58,31%	51.310	59,60%
		50.646	58,75%	51.650	59,99%
Total do passivo		60.673	70,39%	67.914	78,89%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	101.742	118,03%	91.730	106,55%
Gastos com colocação de cotas	14.4	(472)	-0,55%	(248)	-0,29%
Prejuízos acumulados		(15.071)	-17,48%	(5.390)	-6,26%
Total do patrimônio líquido		86.199	100,00%	86.092	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		146.872	170,39%	154.006	178,89%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota, quantidade de cotas e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	10	9.551	6.670
		9.551	6.670
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.2	(6.250)	4.473
		(6.250)	4.473
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos			
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	12	(7.505)	(6.050)
		(7.505)	(6.050)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(4.204)	5.093
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIIs	6	5.699	2.604
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2	(890)	(3.784)
		4.809	(1.180)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.809	(1.180)
Outros ativos financeiros			
Receitas com operações compromissadas		1.009	492
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(208)	(130)
		801	362
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	16	(45)	(107)
Taxa de administração	11 e 16	(1.313)	(817)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(20)	(16)
Despesa com estruturação de obrigações	16	(165)	(26)
Outras despesas operacionais	16	(114)	(415)
		(1.657)	(1.381)
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período		(251)	2.894
Quantidade de cotas integralizadas	14.1	1.017.316	917.304
(Prejuízo) / Lucro líquido por cota integralizada - R\$		(0,25)	3,15
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		84,73	93,85

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 26 de fevereiro de 2021	14.2	91.730	-	-	91.730
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(248)	-	(248)
Lucro líquido do período		-	-	2.894	2.894
Rendimentos apropriados	7	-	-	(8.284)	(8.284)
Em 31 de dezembro de 2021	8	91.730	(248)	(5.390)	86.092
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	10.012	-	-	10.012
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(224)	-	(224)
Prejuízo do exercício		-	-	(251)	(251)
Rendimentos apropriados	13	-	-	(9.430)	(9.430)
Em 31 de dezembro de 2022		101.742	(472)	(15.071)	86.199

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		9.498	5.907
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(1.294)	(726)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(16)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		65	(703)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(208)	(130)
Caixa líquido das atividades operacionais		8.041	4.332
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de operações compromissadas		1.009	492
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário - FIs		5.693	2.128
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário - FIs	5.2	(3.371)	(39.628)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custos de registros e outros)	9.2	(3.218)	(100.827)
Caixa líquido das atividades de investimento		113	(137.835)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	2.709	91.730
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	14.4	(224)	(248)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	14.2	-	7.303
Pagamento de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	12	(5.005)	-
Pagamento de amortização de obrigações por captação de recursos	12	(2.336)	-
Recebimento de captação de recursos	12	-	52.682
Constituição de fundo de reserva da operação de securitização		(897)	-
Custo de estruturação de obrigações por captação de recursos	12	95	-
Rendimentos distribuídos	13	(9.811)	(6.948)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(15.469)	144.519
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(7.315)	11.016
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	11.016	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	3.701	11.016

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 7 de dezembro de 2020 e iniciou suas atividades na data de 26 de fevereiro de 2021.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em ativos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo ("Ativos Imobiliários"), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários, observados os termos e condições do Regulamento: I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Imóveis"); II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE Imobiliárias"); IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), emitidos com base na regulamentação aplicável; VI. cotas de outros FII; VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas.

O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2022:

ASMT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	97,99
Fevereiro	94,87
Março	94,78
Abril	94,78
Mai	93,99
Junho	89,00
Julho	84,50
Agosto	76,20
Setembro	76,89
Outubro	81,50
Novembro	76,90
Dezembro	73,50

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 10 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por captação de recursos: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor patrimonial da cota do fundo investido.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

	31/12/2022	31/12/2021
	3.700	11.016
	3.700	11.016

Está composto por operações compromissadas com vencimento em 15/05/2025 vinculadas a Notas do Tesouro Nacional - Série B ("NTB-B") (2021 - Letras do Tesouro Nacional ("LTN")) com vencimento em 03/01/2022), sendo a contraparte o Banco Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

	31/12/2022	31/12/2021
	38.325	35.844
	38.325	35.844

Cotas de fundo de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da patrimonial do fundo investido.

Composição da carteira

As aplicações em fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2022					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Flamengo (*)	Sim	(a)	100%	43.000	0,8913	38.325
						38.325

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Flamengo (*)	Sim	(a)	100%	39.627.621	0,9045	35.844
						35.844

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(a) O FII Flamengo detém como propriedade para investimento um imóvel comercial corporativo localizado na Praia do Flamengo, 66 - Bloco A - Flamengo, cidade do Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui Área Privativa de 6.760m² e Área BOMA de 7.690m².

Movimentação do exercício/período

Aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	39.628
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(3.784)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	35.844
Aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	3.371
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(890)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	38.325

6. Rendimentos de cotas de fundo imobiliário a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundo imobiliário

Recebimento de rendimentos de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(2.128)
Rendimentos de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	2.604
Saldo em 31 de dezembro de 2021	476
Recebimento de rendimentos de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	(5.693)
Rendimentos de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII	5.699
Saldo em 31 de dezembro de 2022	482

7. Contas a receber**7.1 Aluguéis a receber**

Os valores que compõem os contas a receber compreendem aluguéis vincendos e a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	816	763
	816	763

8. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários sendo remunerados a um percentual do CDI (91,00% a 105,00%).

Aplicação	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de depósito bancário	382	340
	382	340

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício dos locatários.

9. Propriedades para investimento

	Valor justo de 31/12/2022	Valor justo de 31/12/2021
9.1 Descrição do empreendimento		
(1) Edifício comercial corporativo Souza Aranha localizado na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 - Vila Cruzeiro, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O imóvel possui no Bloco I - Legrand - Área BOMA de 2.231,27 m² / Área Privativa de 2.230,98 m² e no Bloco II - Hochtief - Área BOMA de 4.078,62 m² / Área Privativa de 4.081,00 m². Matrículas 453.286 e 453.287	70.730	74.000
(2) Edifício comercial corporativo Vivo localizado na Avenida Independência, 579 - Independência, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. O imóvel possui Área BOMA de 4.421,00 m², Área Construída de 5.594,00 m² e Área Privativa de 3.690,00 m². Matrícula 148.453.	31.538	31.300
	102.268	105.300

9.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 26 de fevereiro de 2021	-
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros e outros) (a)	100.827
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	4.473
Saldo em 31 de dezembro de 2021	105.300
Aquisição de imóveis para renda (custos de registros e outros)	3.218
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(6.250)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	102.268

(a) Em 24 de março de 2021 o Fundo celebrou Compromisso de Compra e Venda para adquirir os seguintes empreendimentos: i) Ed. Souza Aranha I, localizado em Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 – São Paulo (SP), com uma área locável de 2.231 m² e 100% locado; ii) Ed. Souza Aranha II, localizado em Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 145 – São Paulo (SP), com uma área locável de 4.079 m² e 100% locado; iii) Ed. Porto Alegre, localizado em Av. Independência, 565 – Porto Alegre (RS), com uma área locável de 4.421 m² e 100% locado. A compra dos ativos será paga pelo Fundo da seguinte forma: R\$ 45.952 à vista, e R\$ 53.000 de forma parcelada, a partir de julho de 2022, objeto de securitização (Nota 12).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

9.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2022			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Souza Aranha	(a)	10 anos	8,75% a.a.	8,25% a.a
(2) Vivo	(a)	11 anos	9,75% a.a.	8,75% a.a

Empreendimento	31/12/2021			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Souza Aranha	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a
(2) Vivo	(a)	11 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

(a) O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, na data de avaliação de dezembro de 2022 e outubro 2021, e formalmente aprovado pela Administração em janeiro de 2023 e 2022. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10//11 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

10. Receita de aluguéis

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguéis	9.551	6.670
	9.551	6.670

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	1.313	817
	1.313	817

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga à Administradora e demais prestadores de serviços, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), a qual corresponde à soma dos seguintes montantes: a) O equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de: (i) R\$ 20 (vinte mil reais) mensais do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive); e (ii) R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), a partir do 13º (décimo terceiro) contado a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e b) Taxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos. Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da parcela da Taxa de Administração que lhe é devida, nos termos do Contrato de Gestão, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance conforme abaixo. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento de até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA)

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas

No exercício/período findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 38.293.921/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

12. Obrigações por captação de recursos

Em 24 de março de 2021, o Fundo adquiriu 50% do Edifício Souza Aranha I e II e 100% do Imóvel Porto Alegre da BR Properties S.A e Lecrec Participações Ltda., ao valor total de R\$ 98.252 conforme contrato de compra e venda, tendo sido pago R\$ 45.953 em única parcela e R\$ 53.000 através dos CRIs nº 330 e 331 a serem pagos em 120 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas pelo CDI+2,75% e IPCA+6,20% ao ano, calculadas com base exponencial e cumulativa na forma de pro rata temporais. Em garantia desta obrigação, o Fundo cedeu fiduciariamente os fluxos futuros de aluguel dos imóveis ao vendedor.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de obrigações por captação de recursos monta a R\$ 59.213 (2021 - R\$ 59.050).

Para viabilizar o recebimento imediato dos recursos provenientes da venda do imóvel pelo vendedor, foi realizada pelo vendedor a securitização do valor financiado, sendo que o Fundo assumiu, em nome do vendedor, o pagamento dos custos relacionados a securitização junto à Brazilian Securities Companhia de Securitização. Tais custos foram registrados como custos incrementais da obrigação e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da operação de securitização.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de custos incrementais a amortizar monta a R\$ 58 (2021 - R\$ 319).

	31/12/2022	31/12/2021
Valor presente da obrigação	59.213	59.050
Custos incrementais a amortizar	(58)	(319)
	59.155	58.731
Obrigações por captação de recursos (circulante)	8.891	7.421
Obrigações por captação de recursos (não circulante)	50.264	51.310

12.1 Obrigações por captação de recursos - movimentação

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	58.731	53.000
Despesa com estruturação de obrigações	165	(319)
Custo de estruturação de obrigações por captação de recursos	95	
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	7.505	6.050
Pagamento de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	(5.005)	-
Pagamento de amortização de obrigações por captação de recursos	(2.336)	-
Saldo a pagar	59.155	58.731

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos		
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período	(251)	2.894
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FIIs	890	3.784
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.250	(4.473)
Outras obrigações	41	29
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações por captação de recursos	2.500	6.050
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	9.430	8.284

Rendimentos apropriados

	31/12/2022	31/12/2021
Rendimentos a distribuir	(955)	(1.336)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.336	-
Rendimentos líquidos pagos no período	9.811	6.948

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)

	31/12/2022	31/12/2021
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

14. Patrimônio líquido

14.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.017.316	101.742	917.304	91.730
Cotas de investimentos integralizadas	1.017.316	101.742	917.304	91.730
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,01		100,00

14.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, por proposta da Administradora o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado as disposições do Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 91.730 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 917.304 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de dezembro de 2020 e encerrada em 11 de fevereiro de 2021.

Em 10 de novembro de 2021 e 26 de outubro de 2021 foi encerrado o prazo para exercício pelos cotistas do Fundo do direito de subscrição de cotas não subscritas e integralizadas em virtude do exercício do Direito de Preferência no âmbito da oferta da 2ª emissão do Fundo. Durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional foram subscritas e integralizadas 72.950 Novas Cotas no montante de R\$ 7.303 e não houve pedidos de subscrição de Novas Cotas no período do Direito de Subscrição de Montante Adicional. Em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 7.303 não representava o valor mínimo requerido da oferta e estava portanto permaneceu registrado na rubrica "Captação de recursos - novas emissões" até Março 2022, quando foi recebido o valor complementar da oferta no montante de R\$ 2.709. Dessa forma, o valor total da segunda emissão de cotas no total de R\$ 10.012 com valor unitário de R\$ 100,10, totalizando 100.012 cotas foi transferido ao patrimônio líquido do Fundo;

Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 38.293.921/0001-62

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

14.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

14.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2022	31/12/2021
Gastos com colocação de cotas	(472)	(248)
	<u>(472)</u>	<u>(248)</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 224 (2021 - R\$248), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve constituição de Reserva de Contingência.

15. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2022	31/12/2021
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período	(251)	2.894
Patrimônio líquido inicial	86.092	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	10.012	91.730
Gastos com colocação de cotas	(224)	(248)
Total das adições/deduções	9.788	91.482
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,26%	3,16%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	208	0,23%	130	0,16%
Taxa de administração	1.313	1,46%	817	1,00%
Despesa de consultoria	45	0,05%	107	0,13%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	16	0,02%
Despesa com agente fiduciário	(165)	-0,18%	(26)	-0,03%
Outras despesas operacionais	114	0,13%	415	0,51%
	1.535	1,71%	1.459	1,79%
Patrimônio líquido médio do exercício/período		90.221		81.739

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

19. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 11 e 19.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2022				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	3.700	-	3.700
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	-	38.325	-	38.325
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	-	382	-	382
Propriedades para investimento	-	-	102.268	102.268
Total do ativo	-	42.407	102.268	144.675

31/12/2021				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	11.016	-	11.016
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs	-	35.844	-	35.844
Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia	-	340	-	340
Propriedades para investimento	-	-	105.300	105.300
Total do ativo	-	47.200	105.300	152.500

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, Cotas de fundos de investimentos imobiliário, Certificados de depósito bancário - vinculadas a depósitos em garantia e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), 8. Aplicações vinculadas a depósitos em garantia / Obrigações por depósitos em garantia e 9. (Propriedades para investimento).

22. Outras informações

- 22.1** Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 22.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 22.3** Em 2 de agosto de 2022 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 14 de julho de 2022, onde foram aprovadas: (i) alterar a denominação do Fundo para ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; (ii) alteração do § 2º, art. 16, do Regulamento do Fundo, que trata da integralização de cotas do Fundo; (iii) alteração do § 3º do artigo 21, do Regulamento do Fundo, que trata da contratação de partes ligadas à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado; (iv) alteração do inciso XIII, art. 24, do Regulamento do Fundo, que trata da realização de operações com derivativos; (v) alteração do artigo 28 do Regulamento do Fundo, que trata da política de direito de voto; (vi) ajustes formais nos artigos 32 e 66; (vii) a autorização para que o Fundo adquira/resgate cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora ou pela Nova Gestora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou da Nova Gestora, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; (viii) aquisição/venda de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Nova Gestora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou da Nova Gestora; e (ix) aquisição/vendas de cotas de FII administrados pela Administradora e/ou geridos pela Nova Gestora, desde que atendam os critérios especificados no Regulamento.
- 22.4** Em Ato do Administrador realizado em 16 de agosto de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) considerando a ocorrência de alteração societária decorrente da incorporação da gestora do Fundo (conforme definido no regulamento do Fundo) pela ASA Asset 2 Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.807.960/0001-96, alterar os artigos 26 e 31 do Regulamento do Fundo; e (ii) em decorrência do item supracitado, consolidar o Regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I, o qual passará a vigorar com a nova redação a partir do dia 16 de agosto de 2022.
- 22.5** Em Fato Relevante emitido em 16 de agosto de 2022, foi divulgado que: (i) Nos termos do fato relevante divulgado em 05/05/2022, a Asa Investments adquiriu o controle societário da CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 36.906.129/0001-00 ("Core"). (ii) Foi realizada em 15/08/2022 a incorporação societária da Core na Asa Investments, de forma que a gestão do Fundo passará a ser assumida pela Asa Investments; e (iii) A Gestora ressalta que o Sr. Martim Fass segue em suas atividades e funções, como responsável pela gestão do Fundo, bem como que toda a equipe outrora da Core permanece a mesma e continuará atuando na gestão dos ativos do Fundo com a mesma diligência praticada até o momento.
- 22.6** Em Fato Relevante emitido em 16 de agosto de 2022, foi divulgado que a Administradora informa que solicitou à B3 – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") a alteração do código de negociação ("Ticker") do Fundo de CORM11 para ASMT11, e o Nome de Pregão do Fundo de FII CORE MET para FII ASA MET. Com isso, as cotas passaram a ser negociadas sob o novo Ticker e Nome de Pregão a partir de 24 de agosto de 2022.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
 Contadora
 CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
 Diretor
 CPF: 071.913.047-66

* * *