



ASA METROPOLIS FII

RELATÓRIO GERENCIAL - FEVEREIRO 2024

ASA METROPOLIS FII

INFORMAÇÕES GERAIS

Dividend Yield no Mês
0,00%

Retorno Total no Mês
-2,05%

Cota a Valor de Mercado
R\$ 61,71

Rend. Distrib. no Mês / cota
R\$ 0,00

Rend. últ. 12 meses / cota
R\$ 0,00

Rend. Acum. início / cota
R\$ 20,26

Patrimônio Líq (milhões)
R\$ 93,5


Imóveis (milhões)
R\$ 179,4


Cota a Valor Patrimonial
R\$ 91,87


ABL do Fundo
18.421 m²


Vacância Física
12,8%

WALE (anos)
4,6

 Retornos e Liquidez

 Rendimentos

 Portfolio

 Imóveis

 Últimas Informações

ASA METROPOLIS FII

Fevereiro - 2024

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

Conforme [Anúncio de Encerramento](#) divulgado no primeiro dia de abril, foram subscritas e integralizadas 63.491 cotas na oferta pública de cotas da 3ª emissão do ASA Metropolis FII. Considerando o valor unitário de R\$ 67,24, o volume captado foi de R\$ 4,3 milhões.

O volume captado ficou aquém do inicialmente almejado na captação, entretanto foi suficiente para realizarmos uma amortização extraordinária de R\$ 1,95 milhão do CRI CDI detido pelo FII Flamengo no início de abril e, neste momento, está sendo renegociado com os credores um fluxo de amortizações que caiba no fluxo de caixa do Fundo.

A gestão está empenhada em encontrar formas de destravar o valor do fundo para os seus cotistas por todos os meios, incluindo alienação ou permuta de ativos. Reforçamos que com um *cap rate* médio ponderado de 9,5% considerando 100% de locação dos ativos, nos preços atuais, e dados os preços dos últimos laudos de avaliação

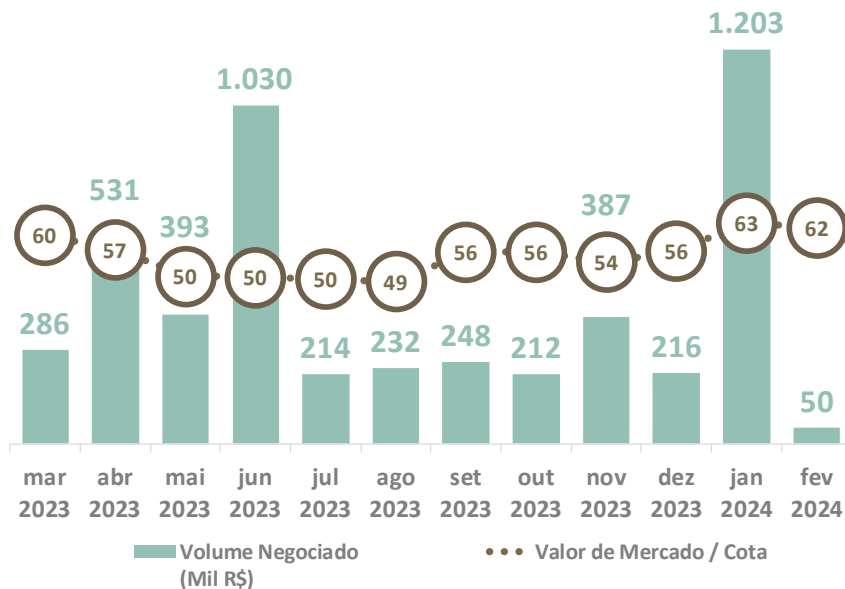
em comparação com os custos de reposição que estimamos para cada imóvel, na média consideramos nosso portfólio bem avaliado.

Importante ressaltar que, enquanto o Fundo está alavancado, o excedente do fluxo de caixa proveniente dos rendimentos retidos é utilizado para amortizar os passivos, o que é equivalente a uma “compra de patrimônio”, e seu efeito direto é um aumento do valor da cota contábil. Da mesma forma, a taxa atual de alavancagem, por volta de 48% sobre o valor total dos ativos no final de fevereiro, potencializa a valorização dos ativos na proporção de quase duas vezes. Em outras palavras, o Fundo pode ser um bom veículo para quem quiser apostar na retomada do mercado de escritórios.

No Ed. Flamengo, estamos em tratativas com duas empresas que fizeram propostas de locação para alguns dos andares vagos. Nosso foco é zerar a vacância do Fundo, que está concentrada no Rio de Janeiro, aproveitando a melhora do mercado na região da Orla, que teve absorção líquida positiva em 2023 pela primeira vez após a pandemia e não tem previsão de novos estoques.

Retorno e Liquidez do Fundo

Mercado Secundário: Cotações e Volume Negociado



Retorno Total do Fundo e Índices de Mercado

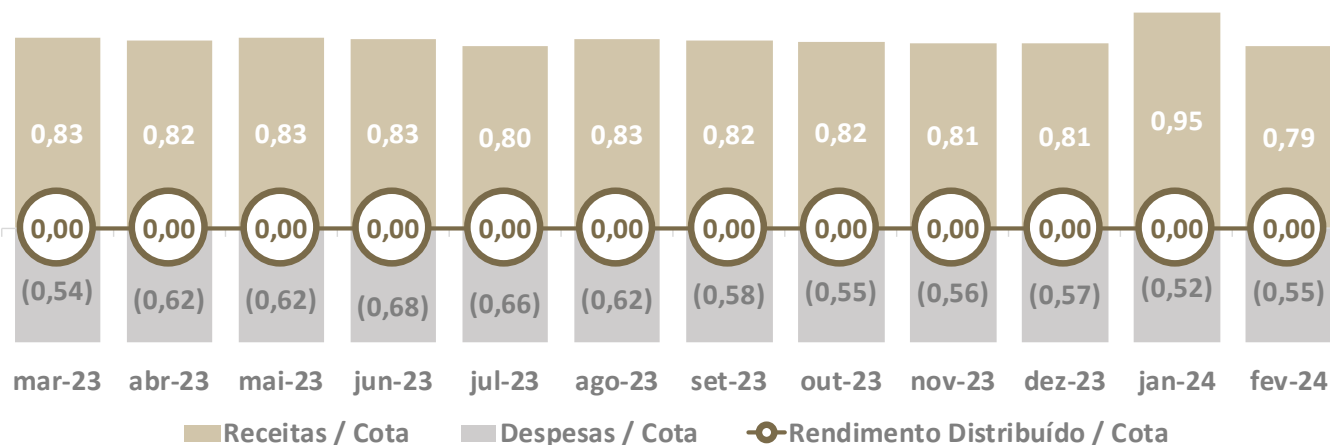
	fev-24	12 meses	2024	2023	Início
Valor de Mercado	-2,0%	-11,8%	9,8%	-22,7%	-23,4%
Valor Patrimonial	-0,0%	9,6%	-0,2%	9,7%	14,2%
CDI	0,8%	12,7%	1,8%	13,0%	34,6%
IFIX	0,8%	19,6%	1,5%	15,5%	16,4%
IBOVESPA	1,0%	23,0%	-3,8%	22,3%	17,3%
IMA-B	0,5%	14,7%	0,1%	16,1%	24,9%

Data de início: 26/02/2021



Rendimentos do Fundo

Histórico de Distribuição de Rendimentos



Base de Cálculo dos Rendimentos

Valores em R\$	Fev-2024	1ºS 2024
Total de Receitas	808.532	1.772.192
Locação	804.960	1.609.920
FII	0	153.913
Financeiras	3.572	8.360
Total de Despesas	(560.528)	(1.088.425)
Imobiliárias	0	0
Administrativas	(116.140)	(231.660)
Financeiras	(444.388)	(856.765)
Resultado Disponível	248.003	683.766
Reserva	248.003	683.766
Rendimento Distribuído	0	0

Portfolio

Balço do Fundo Metropolis

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	109,9	117,6%
Fundos Imobiliários	36,9	39,5%
Renda Fixa	0,9	1,0%
Passivo	(55,8)	(59,7%)
Valores a receber	1,5	1,6%
Patrimônio Líquido	93,5	100,0%

Data-Base: 29/02/2024 | Valores em milhões de reais

Balço do Fundo Consolidado

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	179,4	191,3%
Renda Fixa	1,1	1,2%
Passivo	(88,7)	(94,6%)
Valores a receber	1,9	2,1%
Patrimônio Líquido	93,8	100,0%

Data-Base: 29/02/2024 | Valores em milhões de reais

Informações do Passivo: CRI

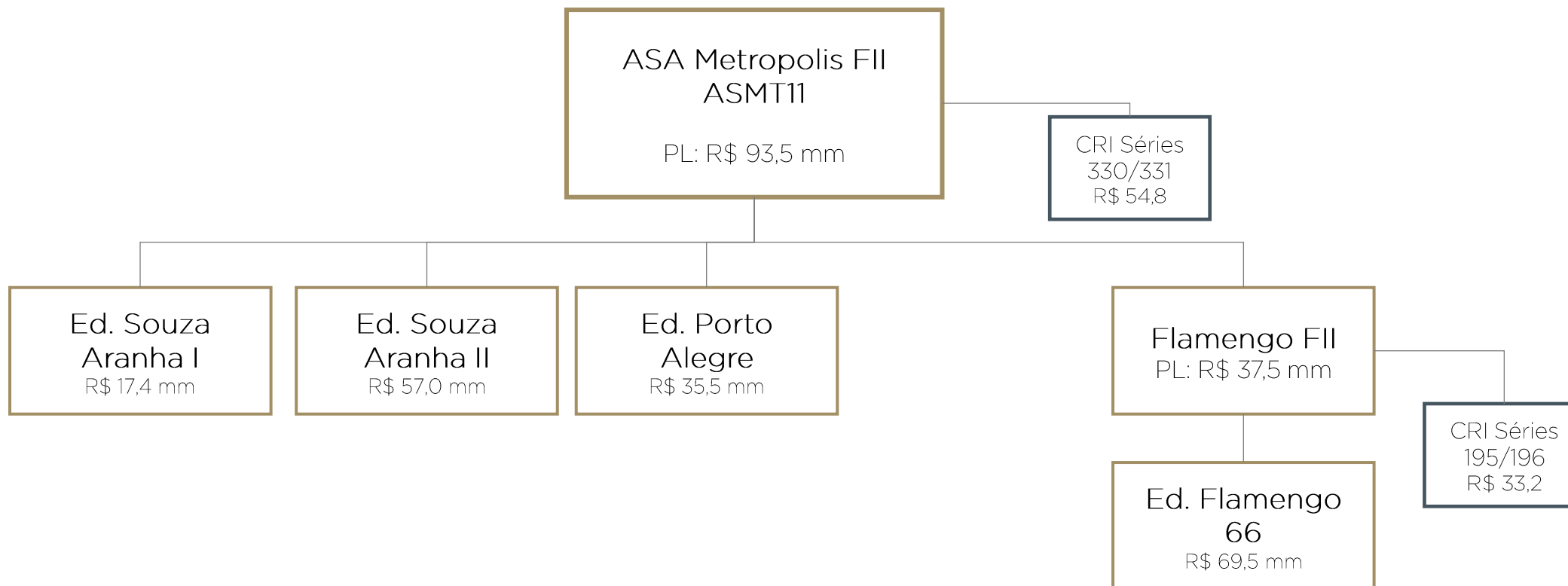
Série do CRI	330	331	195 / 196
Fundo	ASA Metropolis FII	ASA Metropolis FII	Flamengo FII
Securizadora	Opea	Opea	Opea
Emissão / Repactuação	01/04/2021	01/04/2021	21/06/2022
Vencimento	17/03/2031	17/03/2031	16/06/2031
Remuneração	CDI + 2,75%	IPCA + 6,20%	CDI + 2,75%
Carência parcial de Juros	-	-	Até 15/03/2023 *
Carência de Principal	Até 14/07/2022	Até 14/07/2022	Até 16/10/2022
Despesas Financeiras em mar-24	0,12	0,31	0,00
Amortização próximos 12 meses	1,14	4,11	2,92
Saldo Atualizado	10,33	44,56	32,85

Data-Base: 29/02/2024 | Valores em milhões de reais | Fonte: <https://opeacapital.com>

* Carência parcial de 75%



Estrutura do fundo



Valores dos laudos de avaliação dos imóveis dos respectivos fundos, data-base dez/2022.

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

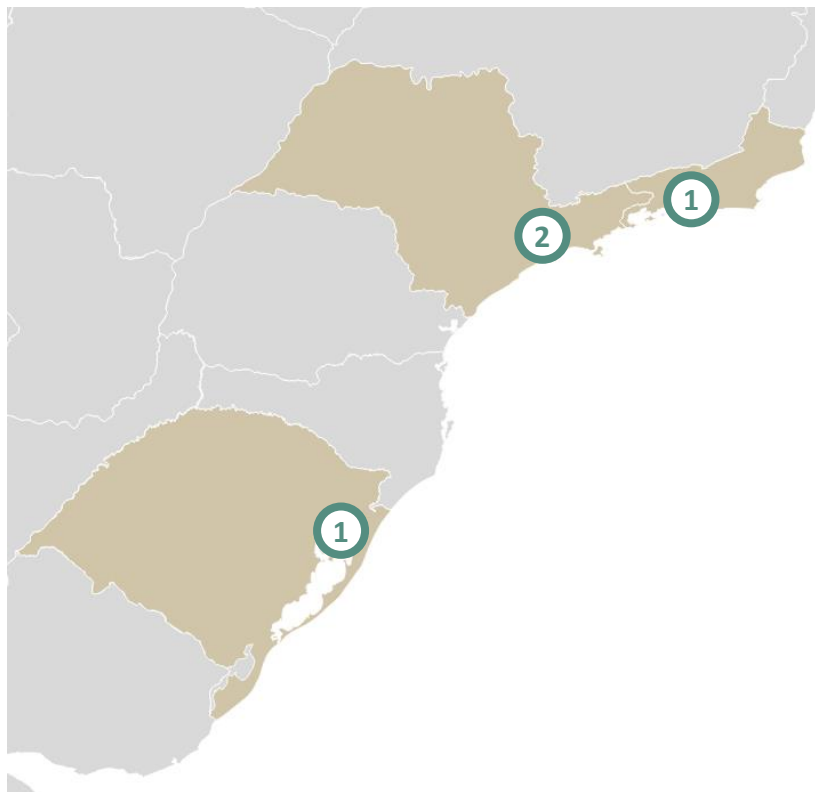


ASA METROPOLIS FII

Fevereiro - 2024

Imóveis

Distribuição dos Imóveis

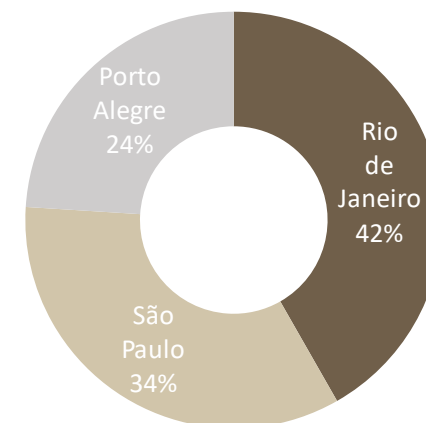


Indicadores Médios dos Imóveis

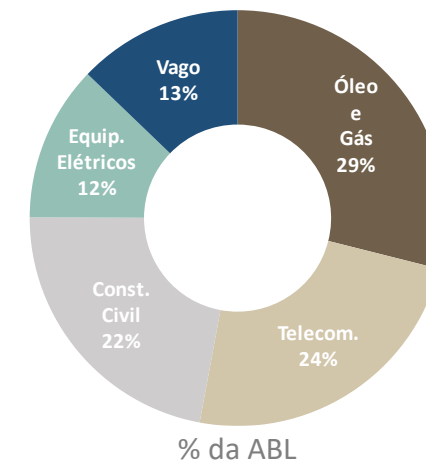
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	57,0	6,4	0%
RS	Ed. Porto Alegre	35,5	6,7	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	5,8	0%
RJ	Ed. Flamengo	69,5	1,0	31%
Total		179,4	4,6	13%

Imóveis detidos pelo Fundo de forma direta ou indireta, considerando a aquisição do Ed. Flamengo Park Towers – Torre A por meio do Flamengo FII. A vacância física do Ed. Flamengo está coberta por RMG durante dois anos a partir de 21/06/2021.

Imóveis por Cidade



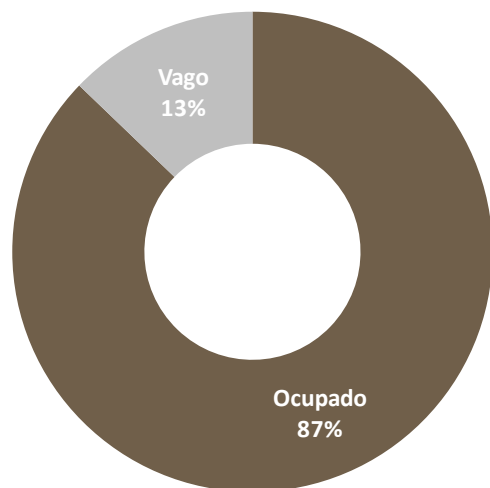
Setor dos Inquilinos



% da ABL

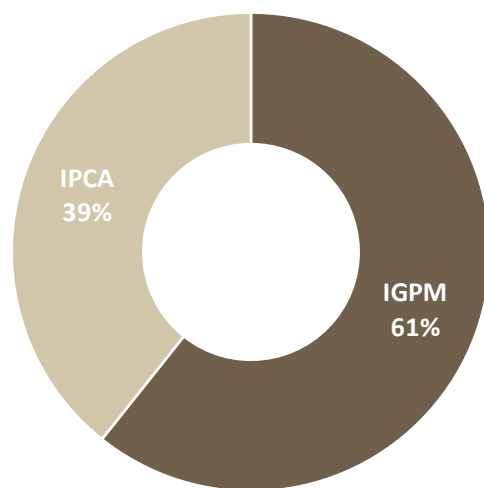
Imóveis

Ocupação da Carteira



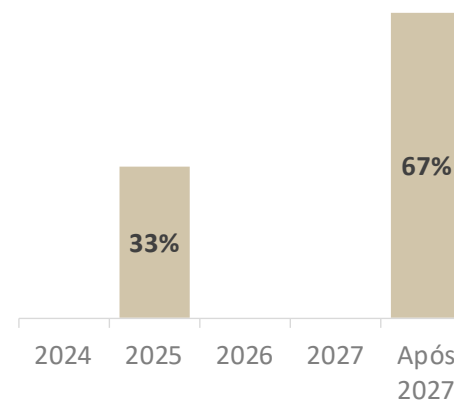
% da ABL

Índice de Reajuste dos Contratos



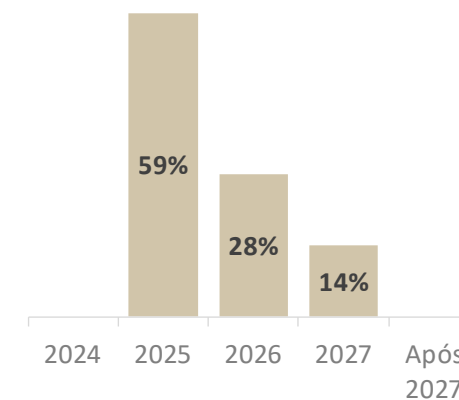
% da ABL

Vencimento dos Contratos



% da ABL ocupada

Revisional dos Contratos



% da ABL ocupada



ASA METROPOLIS FII

Ed. Flamengo

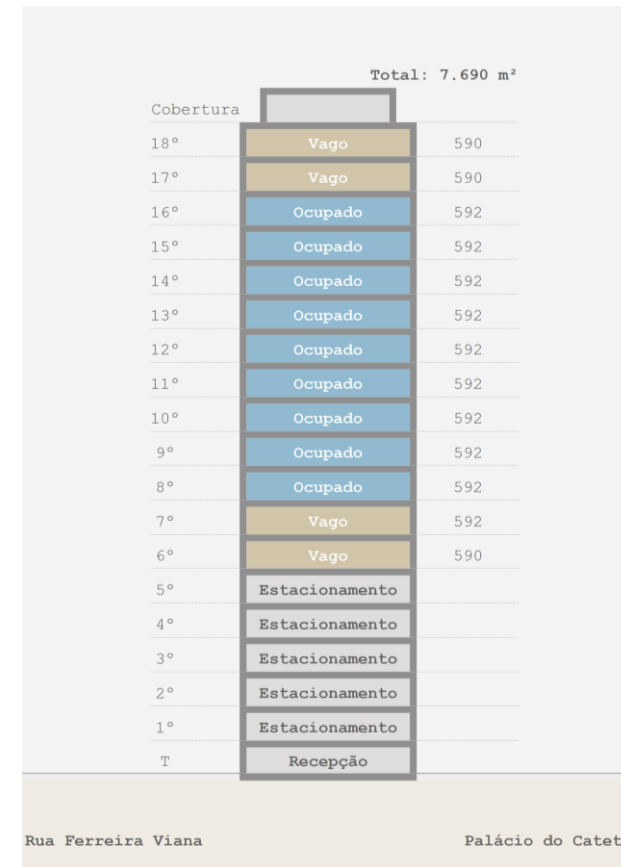
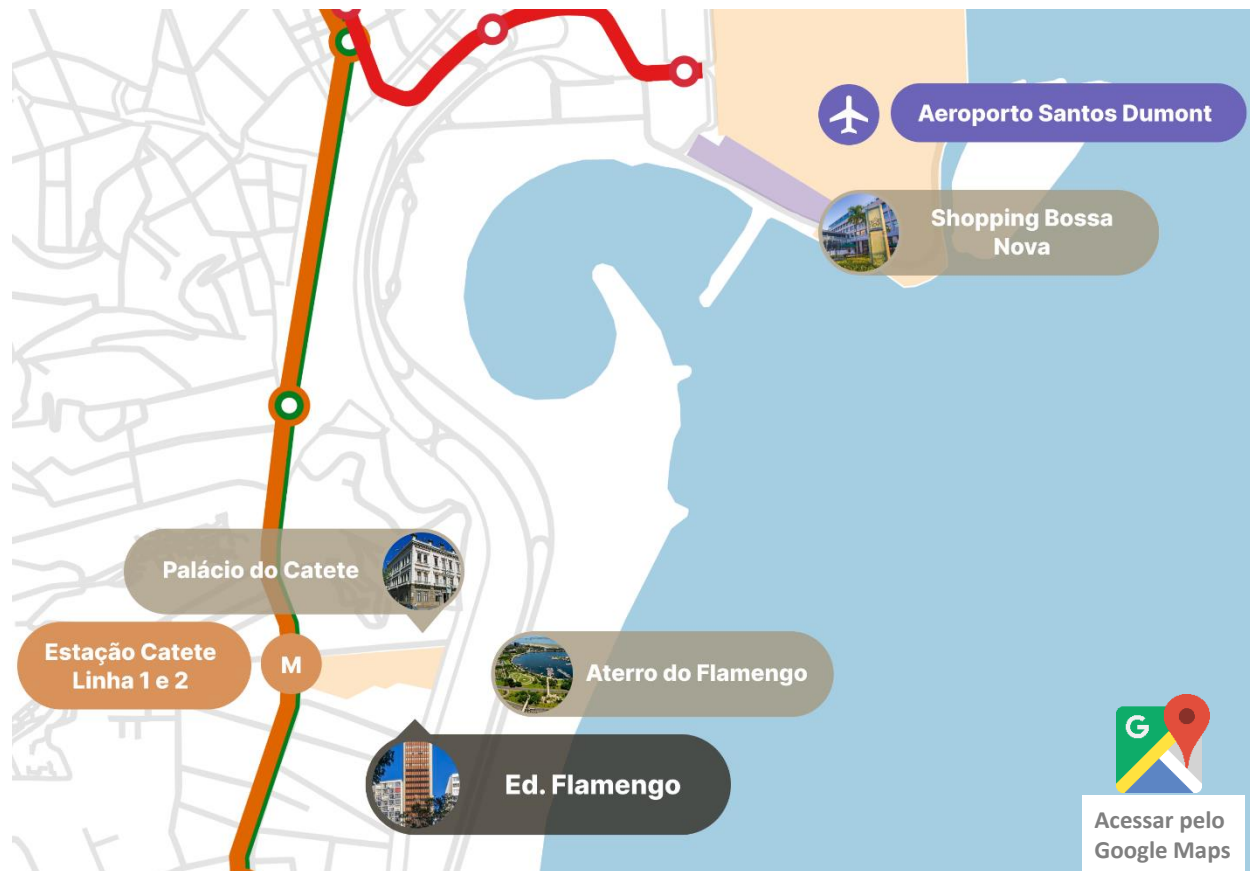
Edifício corporativo com retrofit realizado em 2010, na orla do Aterro do Flamengo, bem servido de transportes públicos (próximo às linhas 1 e 2 do metrô). Localização privilegiada com vista para os dois principais cartões- postais do Rio de Janeiro (Pão de Açúcar e Cristo Redentor).

Inquilino: Modec



ASA METROPOLIS FII

Ed. Flamengo

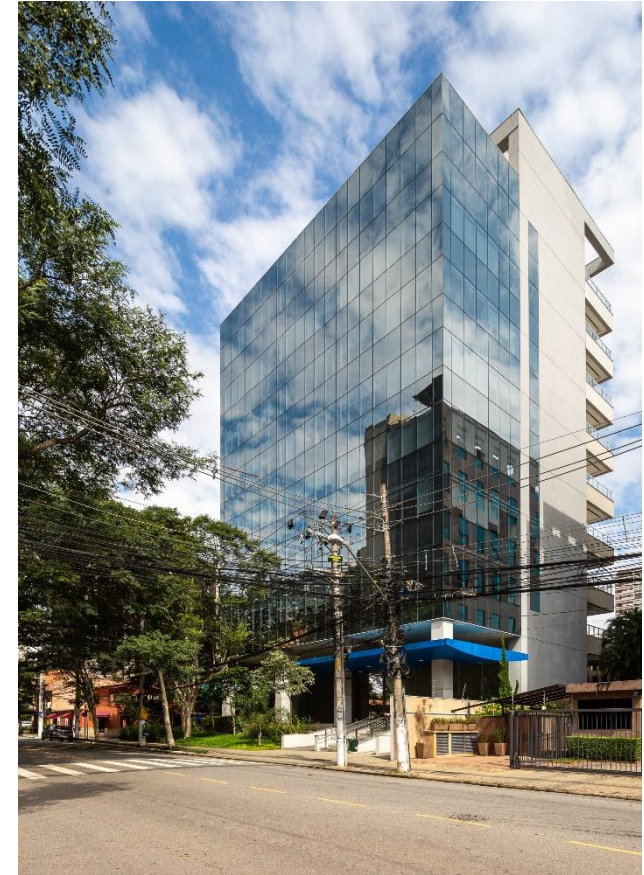
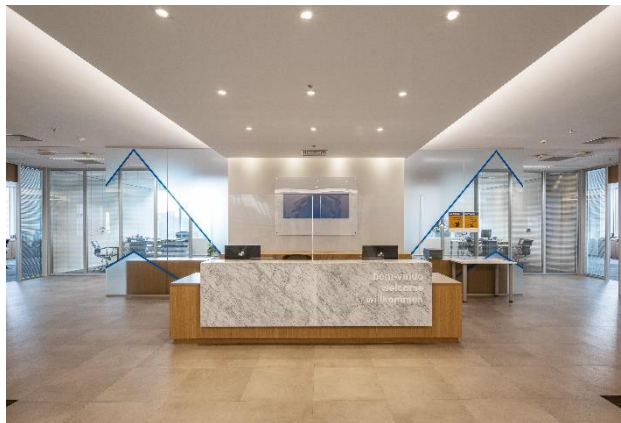


ASA METROPOLIS FII

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.

Inquilino: [HTB](#)



ASA METROPOLIS FII

Ed. Souza Aranha II



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

Av. A. E. de Souza Aranha

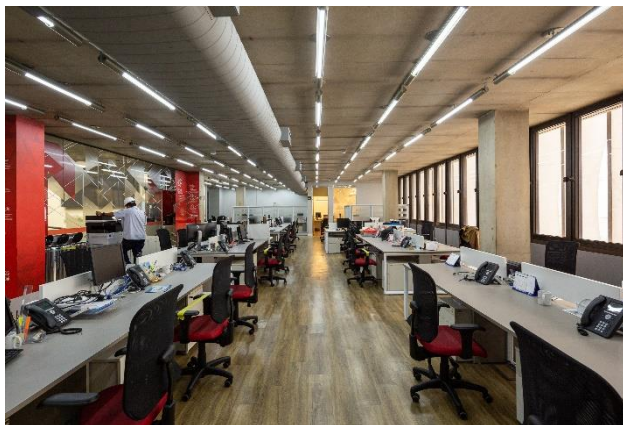


ASA METROPOLIS FII

Ed. Souza Aranha I

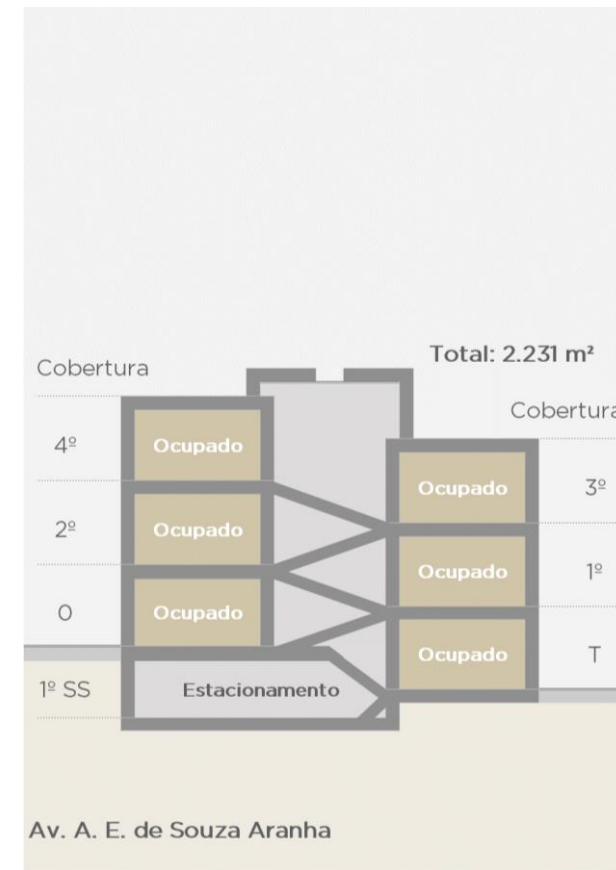
Imóvel construído nos anos 80 com técnicas de engenharia visionárias para a época. Baixo custo de manutenção, teto retrátil que facilita a circulação de ar natural e infraestrutura atualizada. Próximo à linha esmeralda da CPTM, no eixo sul de expansão da cidade de São Paulo, com boa oferta de serviços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

Inquilino: [Legrand](#)



ASA METROPOLIS FII

Ed. Souza Aranha I

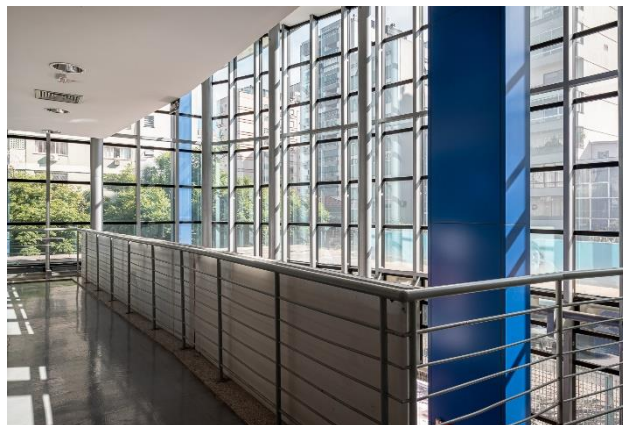
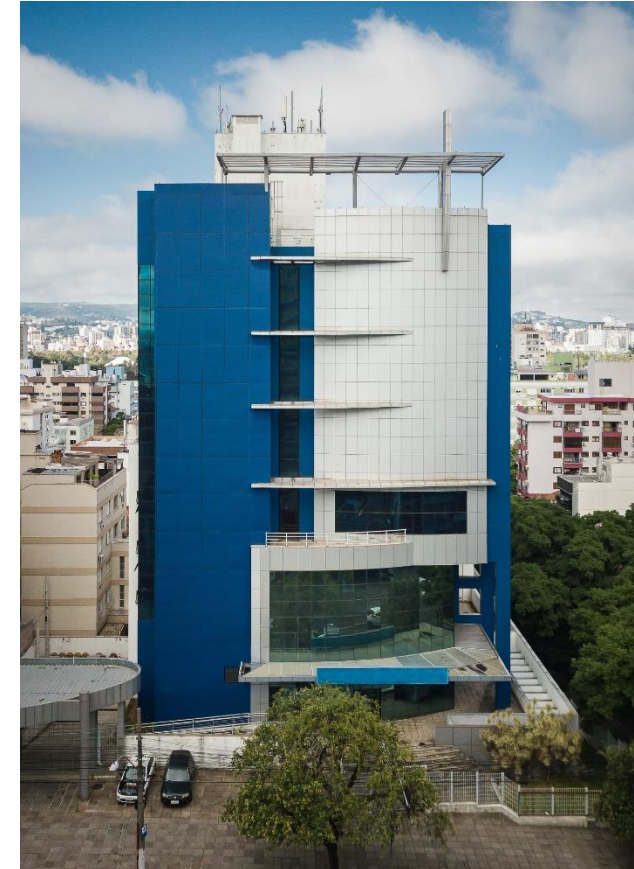


ASA METROPOLIS FII

Ed. Porto Alegre

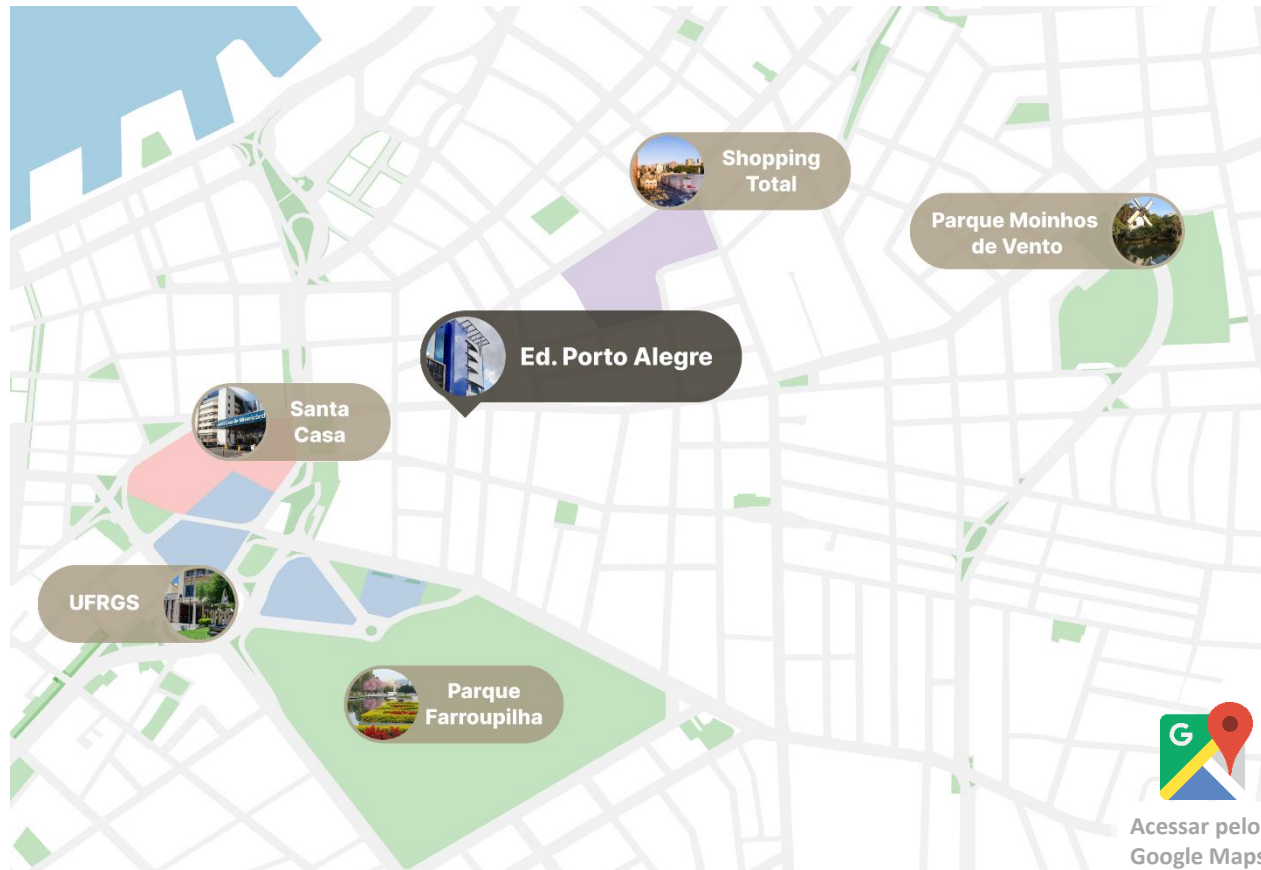
Edifício construído sob encomenda (BTS) para empresa do setor de telecomunicações, utilizado como centro de monitoramento e distribuição de infraestrutura na região de Porto Alegre. Localizado na região central da cidade, entre o Parque Farroupilha e o bairros Moinhos de Vento.

Inquilino: Vivo



ASA METROPOLIS FII

Ed. Porto Alegre



Total: 4.421 m²

Cobertura	Ocup.	
	Ocupado	150
6º	Ocupado	512
5º	Ocupado	512
4º	Ocupado	512
3º	Ocupado	532
2º	Ocupado	236
1º	Ocupado	456
T	Ocupado	780
1º SS	Ocupado	472
2º SS	Ocupado	259

Rua Garibaldi Rua Tomaz Flores



ASA METROPOLIS FII

Últimas informações

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

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

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

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

08/05/2023: Esclarecimento sobre oscilação, número e quantidade negociada das cotas do fundo (Esclarecimento de consulta B3/CVM)

27/04/2023: Termo de apuração do procedimento de consulta formal de 23 de março de 2023 (Termo de Apuração)

05/04/2023: Retificação do Termo de apuração (Termo de Apuração)

23/03/2023: Procedimento de consulta formal para deliberação dos cotistas – AGO (Carta Consulta)

21/03/2023: Termo de apuração do procedimento de consulta formal de 27 de fevereiro de 2023 (Termo de Apuração)

14/03/2023: Aviso aos Cotistas sobre a não divulgação de rendimentos na data (Aviso aos Cotistas)



| Glossário

- **Dividend Yield:** termo em inglês que representa a relação entre o rendimento pago pelo Fundo e o valor de mercado da sua cota (ou, na falta dele, pelo valor patrimonial)
- **Retorno Total:** taxa de retorno calculada com base no ganho de capital e nos rendimentos distribuídos em um período
- **Volume Negociado:** volume financeiro negociado no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor de Mercado:** valor por cota do fechamento das negociações no mercado secundário em determinado período
- **Cota a Valor Patrimonial:** valor por cota de fechamento contábil do balanço do Fundo em determinado período
- **ABL:** área bruta locável de empreendimentos imobiliários
- **Vacância Física:** área não ocupada de um empreendimento em relação à área total
- **WALE (Weighted Average Lease Expiry):** termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área
- **Resultado:** valor líquido reconhecido pelo Fundo representado pela diferença entre receitas e despesas
- **Reserva:** valores de resultado do Fundo não distribuído no período
- **RMG:** Renda Mínima Garantida
- **CRI:** Certificado de Recebíveis Imobiliários



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e 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
- Telefone: +55 11 3900-5581
- Site: asainvestments.com

ADMINISTRADOR

- Email: ri.fundoslistados@btgpactual.com
- Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ESCRITURADOR

- Email: escrituracao@btgpactual.com