

CARTA DE GESTÃO

ASA RETROFITS I

Novembro 2023

ASA Retrofits I

Prezados investidores,

É com grande satisfação que apresentamos a primeira carta de gestão do ASA Retrofits I FII.

O ASA Retrofits I FII é o primeiro fundo da ASA Investments focado na revitalização de edifícios subutilizados em regiões de alta demanda como a forma mais sustentável para ofertar unidades de moradia ou de trabalho renovadas, contribuindo para o equilíbrio desses mercados e para a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

O objetivo desta carta é apresentar aos cotistas o andamento do projeto Vila Mariana e o *status* inicial da obra de revitalização. Pretendemos divulgar um relatório de gestão pelo menos a cada três meses, ou menos, se houver informações relevantes.

No dia 19 de outubro deste ano o fundo concluiu a aquisição da totalidade dos imóveis (matrículas individualizadas dos dois edifícios) localizados na Rua José Antônio Coelho, 484/486.



Torre 486 à esquerda e Torre 484 à direita

A Torre 486 possui apartamentos de aproximadamente 115 m² com 3 dormitórios e a Torre 484 apartamentos de cerca de 85 m² com 2 dormitórios. Todos os apartamentos possuem cômodos amplos, com ótima iluminação e ventilação natural.

Nosso principal objetivo é a modernização do *layout*, integrando os espaços e criando uma planta mais eficiente.

ASA Retrofits I



Modelo de planta padrão da Torre 486, com integração de ambientes e modernização da planta

Outro ponto importante é a revitalização de todas as áreas comuns, trazendo os imóveis para os padrões atuais com atrativos oferecidos em imóveis novos.

Obras

Logo após a aquisição dos ativos, iniciamos a obra de segurança perimetral. Os muros foram erguidos a uma altura de 3 metros do nível da calçada com instalação de cerca concertina por toda sua extensão, obedecendo a legislação municipal vigente.

O portão principal foi reforçado utilizando chapas de aço e pontos de ferrugem foram removidos em sua base.



Obra de reforço perimetral

ASA Retrofits I



Muro frontal após pintura

Câmeras de segurança estão distribuídas pelo perímetro e são monitoradas no posto de segurança no local, bem como de maneira remota.



Posto de segurança

ASA Retrofits I

Durante o mês de novembro foram iniciados os trabalhos de limpeza e remoção de entulho. Devido ao longo período de abandono, um grande volume de material foi acumulado por todo o imóvel.



Entulho e detritos retirados das unidades.

A equipe de arquitetos concluiu o levantamento cadastral das unidades. Uma análise minuciosa, registrando informações como dimensões dos espaços, alturas, posições de aberturas (portas, janelas), configurações estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, entre outros detalhes relevantes.

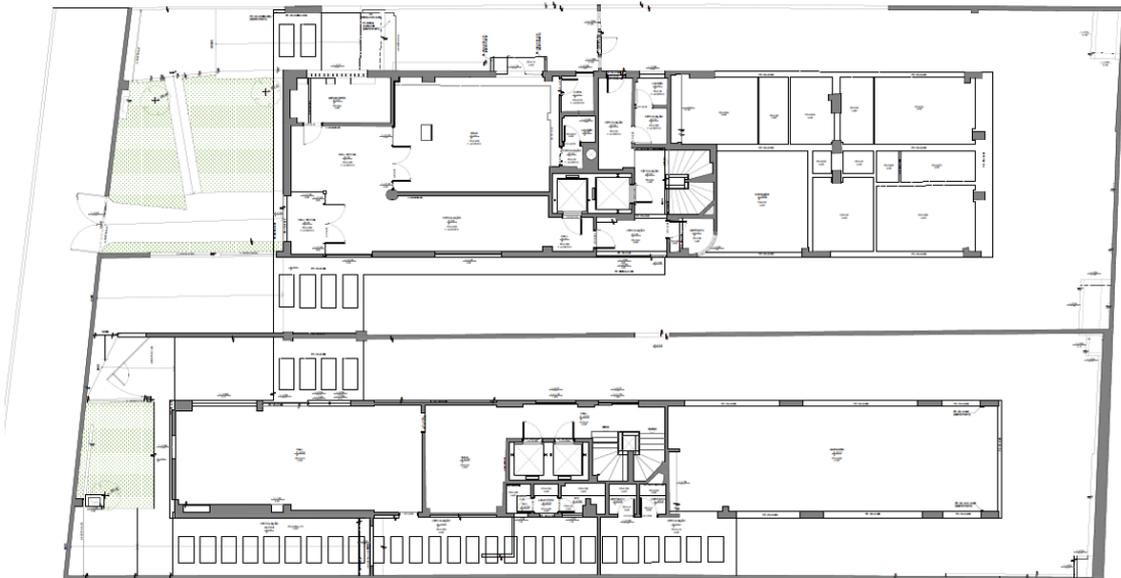
O levantamento cadastral desempenha um papel fundamental no processo de projeto, pois permite ao time de arquitetura compreender as limitações e potencialidades do espaço existente.

Essa etapa é crucial para a tomada de decisões do projeto, como a definição de intervenções necessárias, a adaptação às normas e às regulamentações vigentes e a compatibilização das diferentes etapas de projeto.

ASA Retrofits I



Levantamento in loco



Planta detalhada do pavimento térreo

Com a conclusão do levantamento cadastral, iniciamos a etapa do projeto pré-executivo, onde serão realizados os projetos de hidráulica, elétrica, demolição e compatibilização das disciplinas necessárias para avançarmos com os orçamentos para obra.

Ainda temos muito trabalho pela frente e estamos otimistas com o andamento do projeto.

Divulgaremos mais detalhes, o cronograma revisado e outros detalhes em nossa próxima carta.

A Asa Asset 2 Gestão de Recursos Ltda. está devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários. A Asa Asset 2 não realiza a distribuição de cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. Nos termos da autorregulamentação da ANBIMA, para a avaliação do desempenho do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. As informações aqui disponibilizadas têm caráter meramente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento, tampouco recomendação para compra ou venda de cotas dos fundos, cujas características poderão ou não se adequar ao perfil do investidor. Esta carta e as informações nela contidas são estritamente confidenciais, para uso exclusivo de quem as recebeu, e não poderão ser divulgadas ou distribuídas a terceiros, total ou parcialmente, sem a prévia e expressa autorização da Asa Asset 2. Qualquer oferta ou solicitação para oferta de quaisquer valores mobiliários somente será realizada em observância à regulamentação aplicável.

Ao receber esta carta, o receptor concorda em não divulgar ou disponibilizar cópias desta carta, tampouco qualquer informação aqui contida. Esta carta e as informações aqui contidas não devem ser entendidas como análise de valor mobiliário, material promocional e não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento. A Asa Asset 2 não se responsabiliza por decisões do investidor, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O investidor deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir acerca de um investimento. Esta carta mensal não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa e/ou um compromisso da Asa Asset 2 de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Não há garantia de que quaisquer investimentos e/ou eventos futuros ocorrerão.

OS FUNDOS DE INVESTIMENTO SOB GESTÃO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE APRESENTADA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR

Os fundos de investimento sob gestão da Asa Asset 2, através de suas estratégias de investimento, podem estar sujeitos a diversos riscos inerentes ao negócio, como concentração de ativos de um mesmo emissor, exposição a derivativos, exposição em investimentos no exterior e a eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo por isso antes de investir leia atentamente os documentos dos fundos de investimento em especial os "fatores de risco". As estratégias dos fundos de investimento sob gestão da Asa Asset 2 podem resultar em significativas perdas patrimoniais, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo dos fundos, observada a regulamentação aplicável. Administradora: BNY Mellon Serviços Financeiros, CNPJ/ME: 02.201.501/0001-61, Av. Presidente Wilson, 231, 11º andar Rio de Janeiro – Rio de Janeiro, www.bnymellon.com.br, SAC: [sac@bnymellon.com.br] ou [0800 725 3219]

