

The logo for ASA Investments is centered on a background of a cloudy sky. The letters 'ASA' are stylized, with the 'A' in a gold color and the 'S' and 'A' in a grey color. To the right of 'ASA', the word 'INVESTMENTS' is written in a bold, gold, sans-serif font.

# ASA INVESTMENTS



**CRIADA POR ALBERTO JOSEPH SAFRA COM A MISSÃO DE GERAR RETORNOS CONSISTENTES, SEGURANÇA NA GESTÃO DE ATIVOS E SOLUÇÕES PERSONALIZADAS, CONSTRUINDO UMA RELAÇÃO DE CONFIANÇA A LONGO PRAZO COM SEUS CLIENTES.**



## ASSET MANAGEMENT

---

Gestora multiestratégia, com performance no DNA e atuação local e internacional para oferecer soluções de investimento para diferentes perfis de investidores.

## WEALTH MANAGEMENT

---

Conhecimento global e segurança somados ao objetivo de cada cliente, para construção e gestão de patrimônio através de serviços e produtos customizados.

## EMPRESAS

---

Tradição e eficiência traduzidas em soluções personalizadas de crédito para atender as necessidades de empresas do segmento Middle e Corporate.

# ASSET Management



## AUM

R\$ **3,13** BI

EM ATIVOS FINANCEIROS

Data base: Agosto/23

## ESCRITÓRIOS

- Brasil | 13 cidades
- Nova York
- Miami

## PRODUTOS

**6** ESTRATÉGIAS

**16** PRODUTOS

## DISTRIBUIÇÃO

**+27** PARCEIROS  
DE DISTRIBUIÇÃO

# NOSSA EQUIPE

## ASA INVESTMENTS

### PRODUTOS

**Marcio Fontes**  
Head | **Multimercado e Renda Fixa**

**Martim Fass**  
Head | **Fundos Imobiliários**

**Ricardo Almeida**  
Head | **Renda Variável**

**Emerson Dantas**  
Head | **ASA Distressed**

**Carlos Miguel**  
Head | **ASA FIDC**

**Daniel Zagury**  
Head | **ASA International**

### MACROECONOMIA

**Fabio Kanczuk**  
Head | **Macroeconomia**

**Jeferson Bittencourt**  
Economista

**Leonardo Costa**  
Economista

**Andressa Durão**  
Economista Internacional

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Ernesto Chayo**  
Head

**Alcindo Canto**  
Head | **AAI, Plataformas e Institucional**



# I ESTRATÉGIAS PRODUTOS

## MULTIMERCADO

---

**ASA Hedge**

## RENTA VARIÁVEL

---

**ASA Long Biased**

**ASA Long Only**

## PREVIDÊNCIA

---

**ASA Hedge Prev**

## RENTA FIXA

---

**ASA FIDC 90**

**ASA FIDC Longo Prazo**

**ASA Alpha Nominal Rates**

**ASA Alpha Real Rates**

**ASA Renda Fixa Ativo**

**ASA Alpha Juro Nominal**

**ASA Alpha Juro Real**

**ASA Renda Fixa Plus**

## CRÉDITO

---

**ASA Distressed**

## IMOBILIÁRIO

---

**ASA Metropolis**

**ASA Retrofits**

**ASA Cycles**

## OFFSHORE<sup>1</sup>

---

**ASA Hedge Fund**



<sup>1</sup>Este(s) produto(s) não foi(ram) registrado(s) perante a Comissão de Valores Mobiliários ou demais autoridades competentes no Brasil ou no exterior, de forma que a mera menção neste documento não configura oferta ou recomendação de investimento a investidores no Brasil ou no exterior.

# ASA Metropolis FII

Material de apoio à Consulta Formal – outubro 2023



O FUNDO

PAUTA DA CONSULTA FORMAL

PROPOSTAS 3ª EMISSÃO

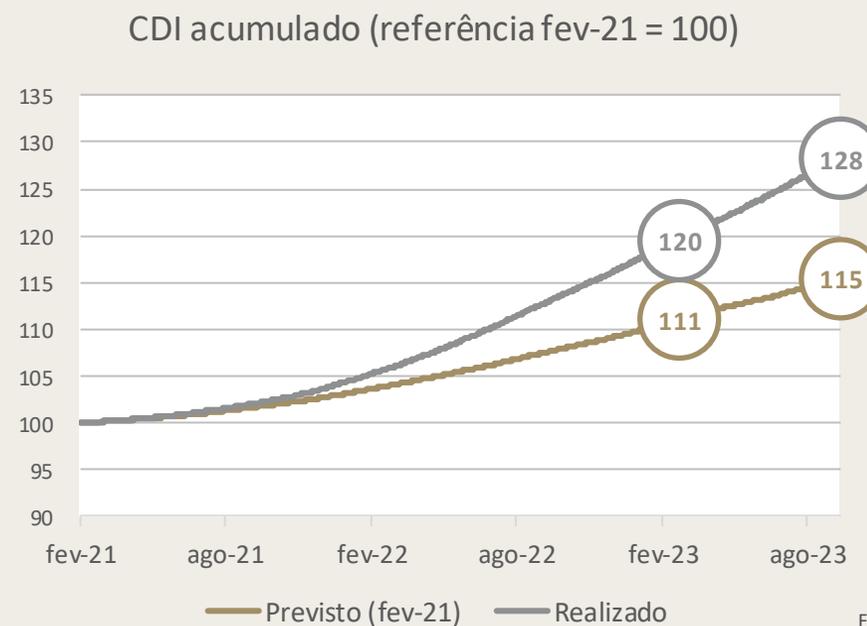
# 1 O FUNDO

O **ASA Metropolis FII (ASMT11)** é um fundo de investimento imobiliário que investe em imóveis de uso comercial nas principais regiões urbanas do Brasil e hoje possui quatro imóveis de perfil corporativo.

Sua primeira captação foi concluída em fevereiro de 2021 com R\$ 91,7 milhões, momento em que ainda se discutia o impacto do modelo de trabalho remoto ou híbrido no mercado de escritórios. O fundo aproveitou a oportunidade para adquirir R\$ 170 milhões em prédios corporativos com ótimos inquilinos a preços atrativos.

Para viabilizar a compra do primeiro portfólio de ativos foi utilizada uma alavancagem de R\$ 83 milhões via Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) de cerca de 50% do valor dos ativos (metade corrigido por IPCA+6,2% e a outra metade por CDI+2,75%).

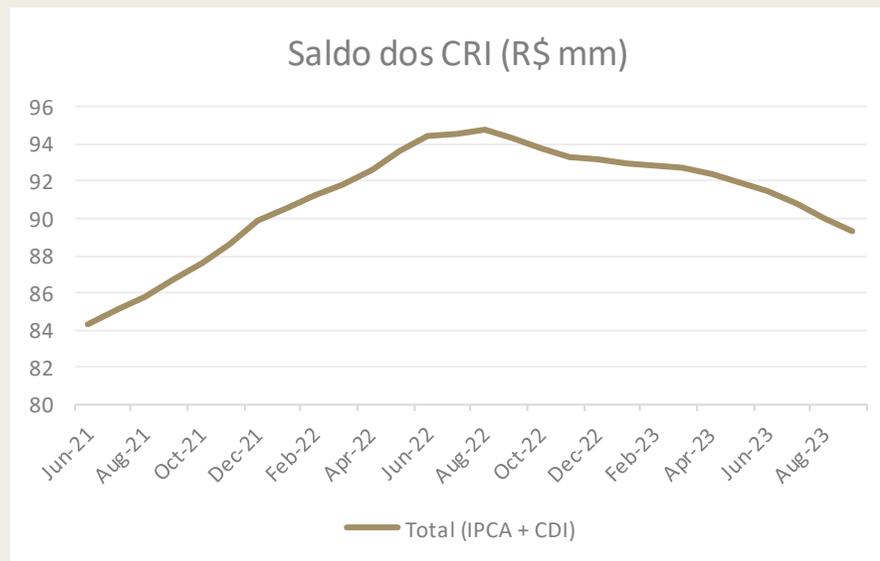
Na época, o nível das taxas de juros nominais era historicamente muito baixo. As taxas precificadas nas curvas de juros futuros ainda eram favoráveis para o Fundo, ou seja, custavam menos do que o retorno total esperado e também menos do que o *yield* dos aluguéis. Contudo, conforme gráfico abaixo, a partir do segundo semestre de 2021, por inúmeros motivos, o CDI acumulado custou quase o dobro do que o inicialmente esperado, o que resultou num aumento da despesa financeira do fundo:



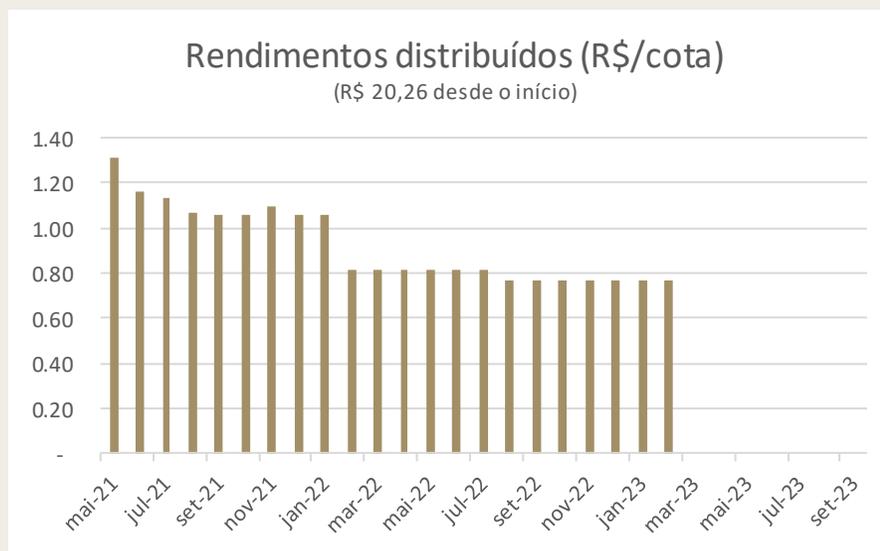
# 1 O FUNDO

Entre o final de 2021 e abril de 2022, a gestão propôs emitir novas cotas suficientes para quitar os financiamentos, primordialmente aquele indexado ao CDI. No entanto, dadas as condições de mercado, a captação da 2ª emissão de cotas foi encerrada com o volume mínimo de R\$ 10 milhões, suficientes para cumprir o cronograma de amortizações dos CRI durante pouco mais de 12 meses, sem antecipar os pagamentos.

No início de 2023, considerando o mercado ainda desafiador para novas emissões, a gestão propôs utilizar os resultados do fundo para amortizar os passivos, o que foi aprovado pelos cotistas. Com isso, o fundo prosseguiu com as amortizações, prorrogando o seu caixa positivo, diminuindo o saldo do passivo do fundo para R\$ 89,2 milhões em setembro e aumentando o patrimônio do fundo proporcionalmente.



Saldo dos passivos diminuiu conforme as amortizações têm sido pagas.



Rendimentos inicialmente mais altos em função da carência de juros, estabilização e retenção após mar/23.



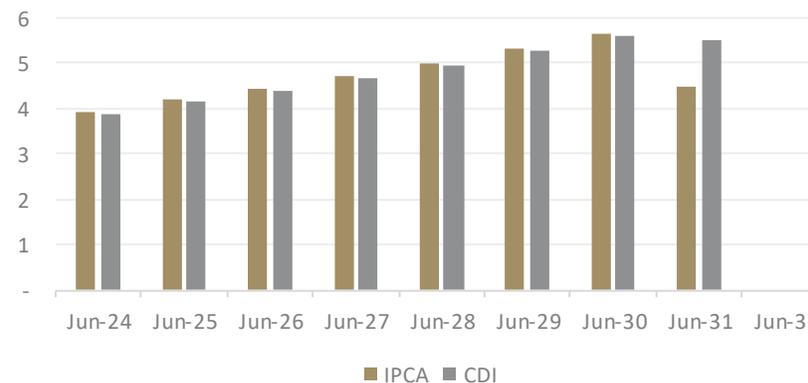
# I O FUNDO

O caixa consolidado do fundo (ASA Metropolis + FII Flamengo) diminuiu desde a 2ª emissão de cotas para o pagamento das amortizações. No ritmo atual, haverá necessidade de recompor o caixa nos próximos meses ou, se possível, aprovar uma nova emissão com volume suficiente para quitar a parcela dos passivos indexada ao CDI.

É importante ressaltar que estes fluxos foram considerados na oferta inicial do ASA Metropolis FII e a premissa era que seriam feitos aumentos de capital todos os anos para honrar as obrigações do fundo.

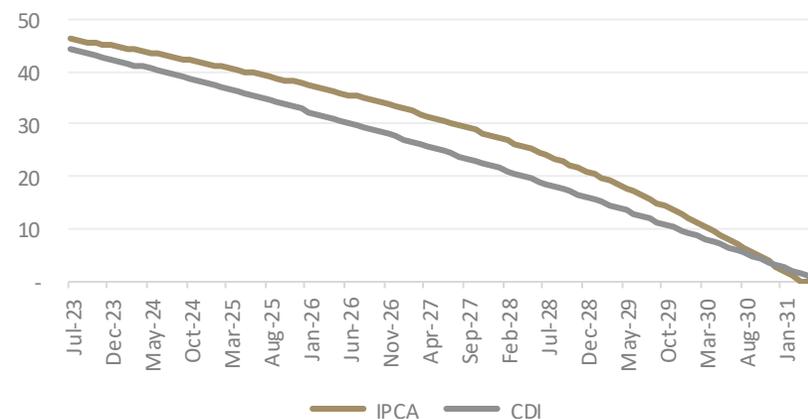
Num cenário de aumento do custo da alavancagem, existe a possibilidade de pré-pagar os passivos com recursos dos cotistas atuais ou novos.

### Amortizações (R\$ mm)



Fluxo contratado das amortizações até o fim dos prazos dos CRI, caso não haja pré-pagamento.

### Saldo projetado dos CRI (R\$ mm)



Saldos projetados dos CRI, desconsiderando pré-pagamentos.



# Portfólio do ASA Metropolis FII

## ALOCAÇÃO ATUAL

Carteira	Valor	% do PL
Imóveis	102,3	119,6%
Fundos Imobiliários	37,6	44,0%
Renda Fixa	1,9	2,2%
Passivo	(57,8)	-67,6%
Valores a receber	1,6	1,8%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>85,5</b>	<b>100,0%</b>

*Data-Base: 29/09/2023 | Valores em milhões de reais*

Vide slide sobre a Estrutura de Capital do Fundo, onde está ilustrado como o FII Flamengo consolida seu ativos e passivos num FII detido 100% pelo ASA Metropolis FII.

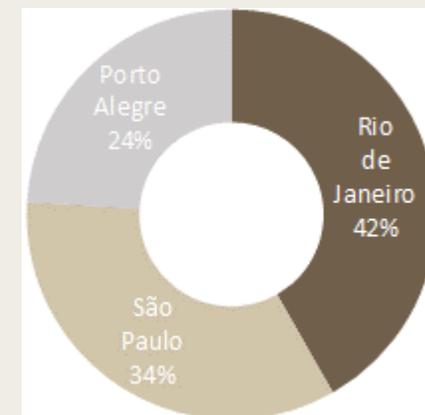
UF	Ativos	Valor (MM R\$)	WALE (anos)	Vacância Física
SP	Ed. Souza Aranha II	53,3	6,8	0%
RS	Ed. Porto Alegre	31,5	7,1	0%
SP	Ed. Souza Aranha I	17,4	6,3	0%
RJ	Ed. Flamengo	70,0	1,4	31%
<b>Total</b>		<b>172,2</b>	<b>5,0</b>	<b>13%</b>

WALE (Weighted Average Lease Expiry): termo em inglês que representa prazo de vencimento médio dos contratos de locação ponderado pela área

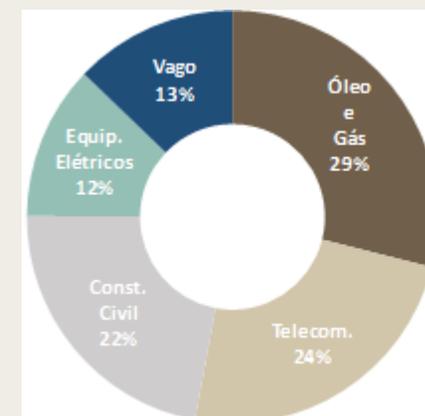
Contrato com inquilino do **Ed. Souza Aranha I** foi prorrogado antecipadamente, com prazo até **dezembro de 2029**.

\*Valor reflete o laudo de avaliação dos imóveis no fim de 2022.

Imóveis por Cidade



Sector dos Inquilinos



% da ABL



# Imóveis do ASA Metropolis FII

## EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



Ed. Flamengo 66  
Principal Inquilino: MODEC



Ed. S. Aranha II  
Inquilino: HTB



Ed. S. Aranha I  
Inquilino: Legrand



Ed. Porto Alegre  
Inquilino: Vivo



ASA Metropolis

Internal Use Only

ASA Investments. Todos os direitos reservados. Material confidencial e de propriedade da ASA Investments, protegido por sigilo profissional. O uso não autorizado do material é proibido e esta sujeito às penalidades cabíveis.

# | Consulta Formal **Outubro 2023**

## ITEM 1 - 3ª EMISSÃO DE COTAS

### Condições da Oferta:

- Volume: até **R\$ 50 milhões**
- Preço da cota: **R\$ 67,24 / cota** (deságio de **20%** s/ Valor Patrimonial de set-23)
- Cap rate implícito: **11,1%**

### Objetivos:

- Melhorar a estrutura de capital via **pré-pagamento da alavancagem** indexada a CDI (R\$ 44 milhões)
- Reestabelecer os pagamentos de **rendimentos mensais**
- Aumentar a **liquidez** no mercado secundário por meio da maior pulverização da base de cotistas



# Consulta Formal Outubro 2023

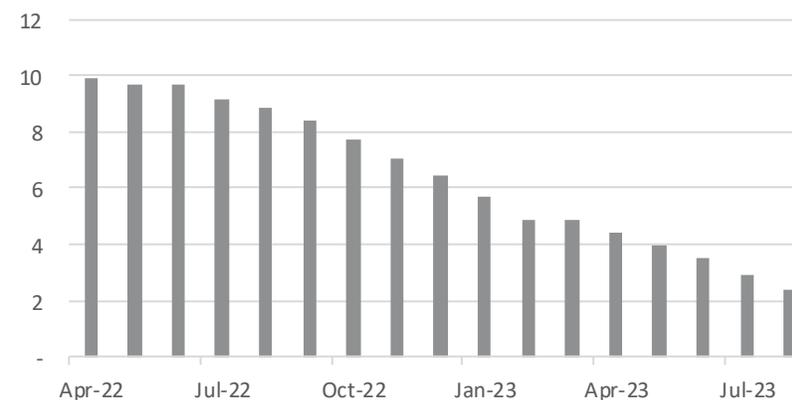
## ITEM 2 - RETENÇÃO DOS RENDIMENTOS NO 2º SEMESTRE DE 2023

“Aprovar a distribuição dos rendimentos gerados pelo Fundo, relativos ao segundo semestre de 2023, em montante inferior a 95% (noventa e cinco por cento), com base em balanço semestral encerrado em 30 de dezembro de 2023. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério do Gestor, aplicados em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).”

Fundamentos para aprovação:

- Utilizar os resultados do fundo para amortizar os passivos é uma forma equivalente a distribuir os rendimentos aos cotistas e simultaneamente chamar estes mesmos valores para serem aportados no fundo, igualmente.
- A aprovação deste tópico para o segundo semestre de 2023 contribui para reforçar o caixa do fundo enquanto uma nova emissão de cotas ainda não foi realizada.

Caixa Consolidado (R\$ mm)



# Proposta da gestão para a 3ª Emissão

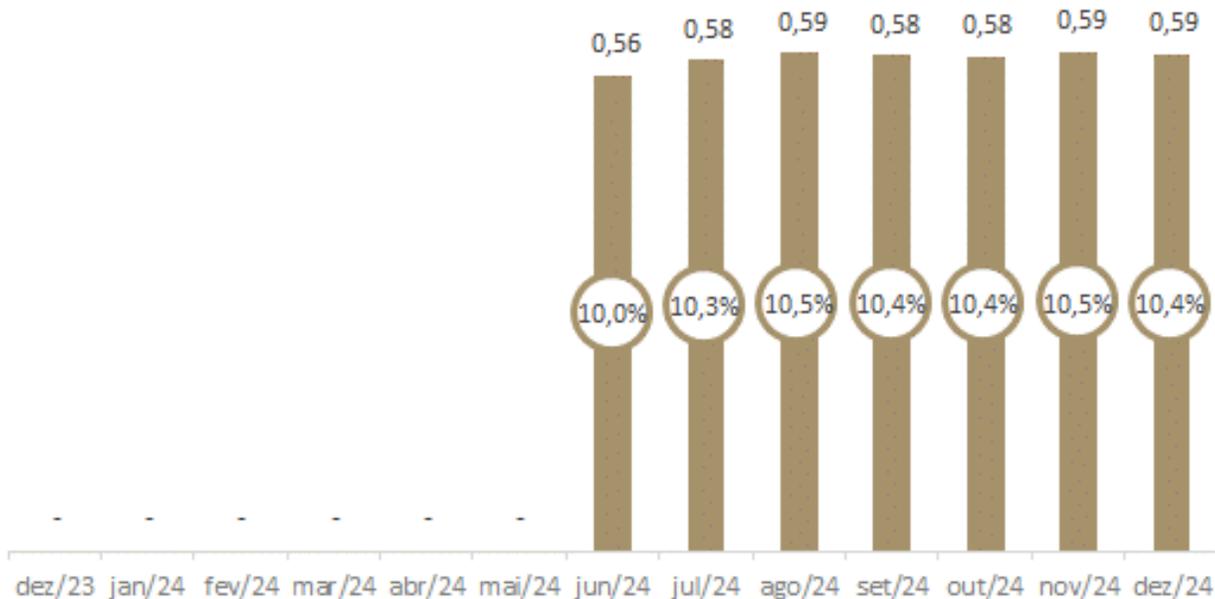
## ESTIMATIVA DOS RENDIMENTOS APÓS A 3ª EMISSÃO

O pré pagamento da alavancagem indexada ao CDI vai gerar um “resultado caixa” negativo referente à variação do saldo durante o período de carência de juros, além da multa de pré pagamento de 2,5% do saldo total.

O impacto disso no fluxo dos cotistas é o não recebimento de rendimentos até que o saldo de reservas do fundo seja compensado e o mesmo possa voltar a distribuir rendimentos (estimativa de abril a maio de 2024).

**Durante este período, os rendimentos não distribuídos aumentam o patrimônio do fundo proporcionalmente.**

### Rendimentos do Fundo R\$/cota e % a.a. \*



### Premissas Econômicas e Imobiliárias

IPCA: 4,30%  
CDI: 11,24%  
100% de ocupação financeira a partir de jan-24  
Retenção de rendimentos até dez-23

### Oferta

Preço\*: R\$ 67,24 / cota  
Volume\*: R\$ 50 milhões  
\*Não considera custos da oferta

### Destinação dos Recursos

Pré-pagamento séries CDI: estimativa de R\$ 44 milhões em dez-23  
Liquidez: R\$ 6 milhões

\* Rendimentos consolidados (Flamengo FII e ASA Metropolis FII) mensais anualizados em termos percentuais na comparação com o valor da cota da 3ª emissão (sem considerar o custo da oferta)



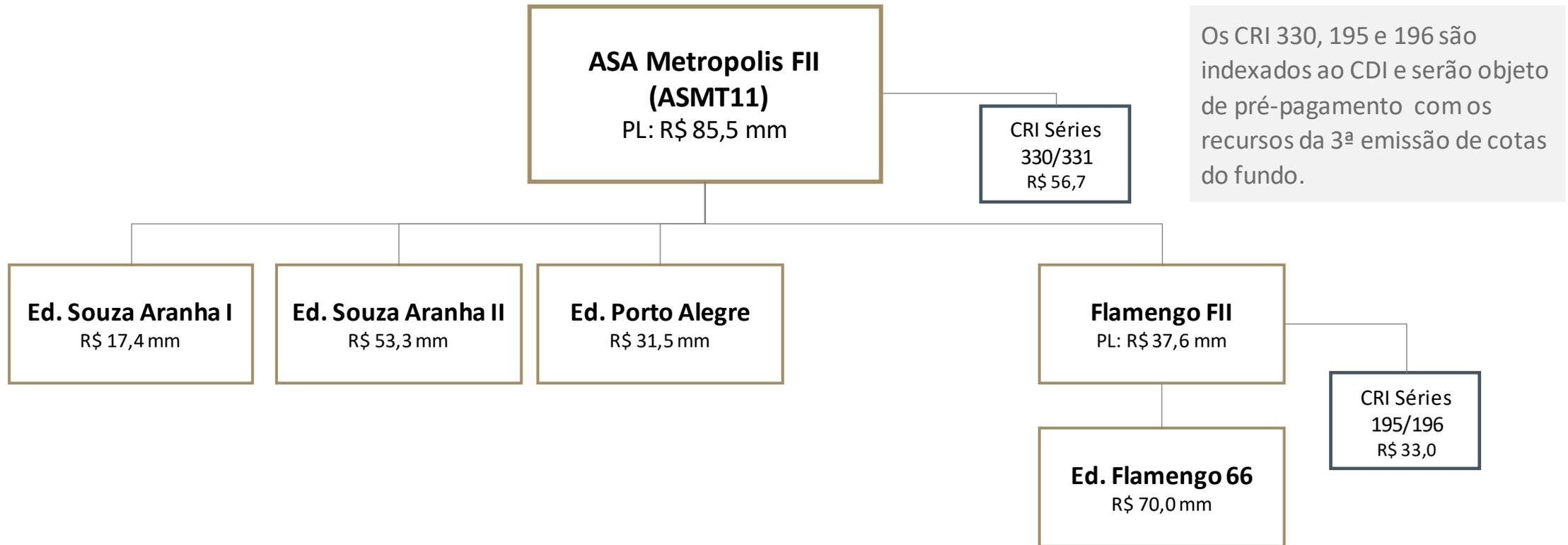
ASA Metropolis

Internal Use Only

ASA Investments. Todos os direitos reservados. Material confidencial e de propriedade da ASA Investments, protegido por sigilo profissional. O uso não autorizado do material é proibido e esta sujeito às penalidades cabíveis.

# Estrutura de Capital do **ASA Metropolis FII**

ATIVOS E PASSIVOS



Os CRI 330, 195 e 196 são indexados ao CDI e serão objeto de pré-pagamento com os recursos da 3ª emissão de cotas do fundo.



\*Valor reflete o laudo de avaliação dos imóveis no fim de 2022.

# I CONSULTA FORMAL

O Fundo convocou **AGE**, de forma não presencial, por meio de Consulta Formal para a aprovação dos cotistas em 2 importantes pautas. Os **cotistas poderão manifestar seus votos de e-mail enviado\*** pelo BTG **pela chave [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com)**. Caso tenha dúvidas de como proceder, montamos o seguinte passo a passo para auxiliá-lo.

1. Clique para aceitar a política de voto e em **Continuar**
2. Digite os 4 últimos dígitos do CPF/CNPJ e clique em **Confirmar**
3. Vote na opção desejada em cada uma das três matérias
4. Anexe os documentos e clique em **Enviar Foto**
5. O seu voto foi enviado conforme a sua manifestação de voto

\* Caso não encontre o e-mail na sua caixa de entrada, verifique no spam ou no lixo eletrônico

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do ASMT11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.



# ASA INVESTMENTS

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. 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. Algumas das informações aqui contidas podem ter sido obtidas de fontes de mercado. A rentabilidade divulgada, se houver, já é líquida das taxas de administração, de performance e dos outros custos pertinentes aos fundos. A rentabilidade divulgada, se houver, não é líquida de impostos. Os objetivos de rentabilidade não devem ser entendidos como meta ou garantia de rentabilidade, mas apenas como um alvo de retorno a ser atingido. As estratégias de investimento do fundo podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. O conteúdo deste material não pode ser copiado, reproduzido, publicado, retransmitido ou distribuído, no todo ou em parte, por qualquer meio e modo, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do ASA.



ASA Metropolis