



# CARTA DE GESTÃO

**ASA RETROFITS**

*FEVEREIRO 2024*

Prezados investidores,

Desde a divulgação da nossa última carta de gestão em novembro passado, houve muitas evoluções em relação ao projeto, que resumimos nesta nova carta.

Nos primeiros dias do ano realizamos a contratação da CTE (Centro de Tecnologia de Edificações), uma das principais empresas de consultoria e gerenciamento do setor de construção para fazer o gerenciamento do projeto.

São do escopo da gerenciadora de projeto as seguintes atividades:

1. *Planejamento: Definir metas, prazos, recursos necessários e estratégias para o projeto. Elaborar um plano de execução detalhado.*

2. *Coordenação: Gerenciar a comunicação entre todas as partes envolvidas no projeto, como arquitetos, engenheiros, empreiteiros e fornecedores.*

3. *Controle de custos: Monitorar e controlar o orçamento do projeto, garantindo que os gastos estejam dentro dos limites definidos. Identificar possíveis desvios e propor soluções para mantê-los sob controle.*

4. *Controle de prazos: Acompanhar o cronograma do projeto, garantindo que todas as atividades sejam concluídas dentro dos prazos estabelecidos. Identificar possíveis atrasos e tomar medidas corretivas para minimizá-los.*

5. *Gestão de riscos: Identificar e avaliar os riscos associados ao projeto, desenvolvendo estratégias de mitigação e planos de contingência. Monitorar e responder a eventos inesperados que possam afetar o projeto.*

6. *Qualidade: Garantir que todas as etapas do projeto sejam executadas de acordo com os padrões de qualidade estabelecidos. Realizar inspeções e revisões para verificar a conformidade com os requisitos técnicos e as normas aplicáveis.*

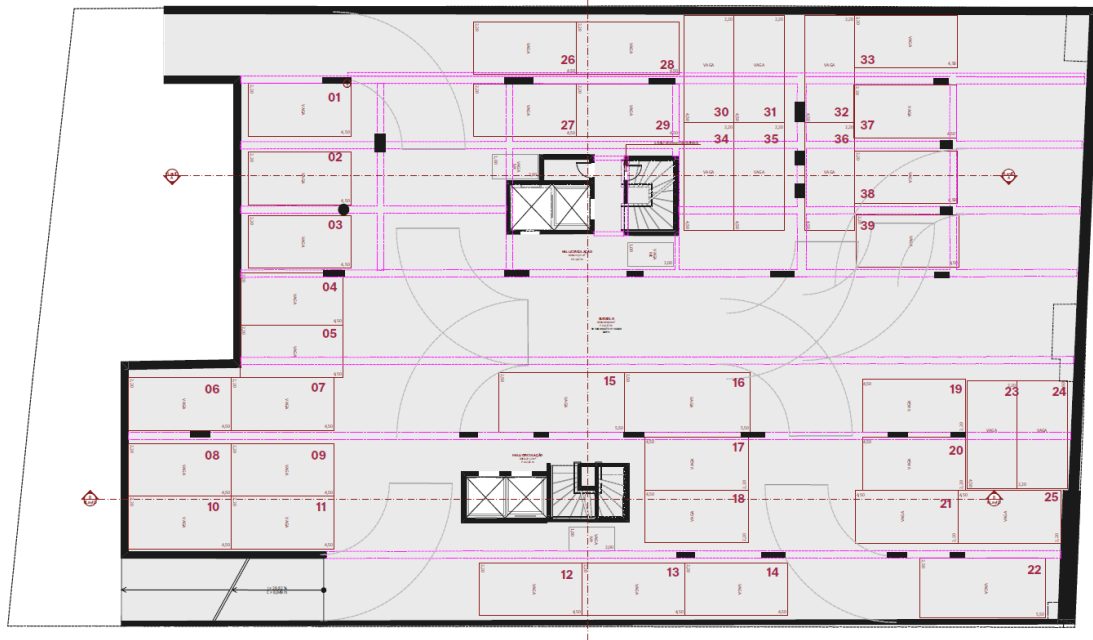
7. *Documentação: Manter registros detalhados de todas as atividades e decisões tomadas ao longo do projeto. Elaborar relatórios periódicos para informar as partes interessadas sobre o progresso e o desempenho do projeto.*

8. *Encerramento: Coordenar o encerramento do projeto, realizando inspeções finais, garantindo a entrega de documentações e relatórios finais, e auxiliando na transição para a fase de operação ou uso do projeto.*

Em janeiro também realizamos algumas alterações no projeto inicial de arquitetura e concluímos a etapa de estudo preliminar.

Durante o estudo preliminar, foram levantadas informações como as dimensões e as características dos imóveis, a legislação urbanística que deve ser seguida, as restrições e condicionantes do local, além das demandas e preferências para o produto.

Uma das alterações realizadas para aumentar a demanda do produto foi o aumento no número de vagas para veículos. Conseguimos adicionar vagas ao espaço já existente disponibilizando 2 vagas para as unidades de 3 dormitórios e 1 vaga para as unidades de 2 dormitórios, totalizando 60 vagas.



Layout de vagas no subsolo

Outra alteração foi em relação à parte da frente do imóvel. Decidimos mudar a entrada do empreendimento, criando uma melhor integração entre os imóveis e a vizinhança.

Os jardins atuais serão abertos criando uma pequena praça. O objetivo é tornar o ambiente mais agradável para os pedestres, melhorar o ambiente urbano e beneficiar a convivência entre os moradores do bairro – ou seja, promover o que se convencionou chamar de “gentileza urbana”.



Visão frontal atualizada

Toda a área comum será renovada, com destaque para a área de lazer na cobertura do empreendimento. Remodelando os espaços já existentes, projetamos uma área de lazer com salão de festas, piscina, sauna e academia.

A área de lazer na cobertura do condomínio valoriza o imóvel de diversas maneiras. Esse espaço oferece um diferencial atrativo para os potenciais compradores, tornando o imóvel mais competitivo na região.



Planta 11º pavimento

Área de lazer atualizada

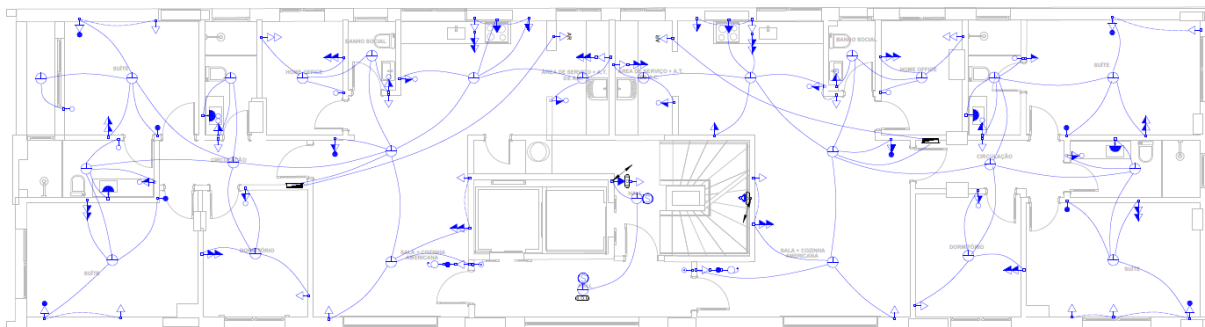
Também aproveitando áreas subutilizadas na cobertura da torre 484, projetamos dois apartamentos de cobertura, sendo um deles um duplex, aumentando o VGV (Valor Geral de Vendas) esperado para o projeto.



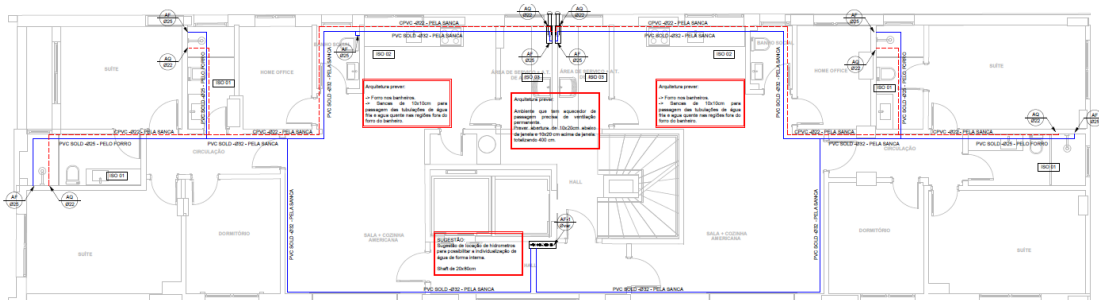
Cobertura da torre 484

No mês de fevereiro concluímos a fase preliminar dos projetos complementares do empreendimento. Os projetos complementares são parte fundamental, fornecendo informações detalhadas de cada disciplina. Para o retrofit realizamos:

- *Projeto estrutural, responsável por avaliar a estrutura da edificação. Ele engloba elementos como pilares, vigas e lajes, garantindo a segurança e estabilidade do imóvel.*
- *Projeto elétrico, determina a instalação elétrica do imóvel, incluindo a distribuição de pontos de energia, a iluminação e os quadros de distribuição seguindo as normas atuais.*
- *Projeto hidrossanitário, que define as instalações hidráulicas e sanitárias do imóvel. Ele contempla a distribuição da rede de água, esgoto e drenagem pluvial.*
- *Além disso, o projeto de prevenção e combate a incêndio, estabelecendo as medidas preventivas e os sistemas de combate a incêndio, como extintores, sprinklers e saídas de emergência.*



*Projeto elétrico*

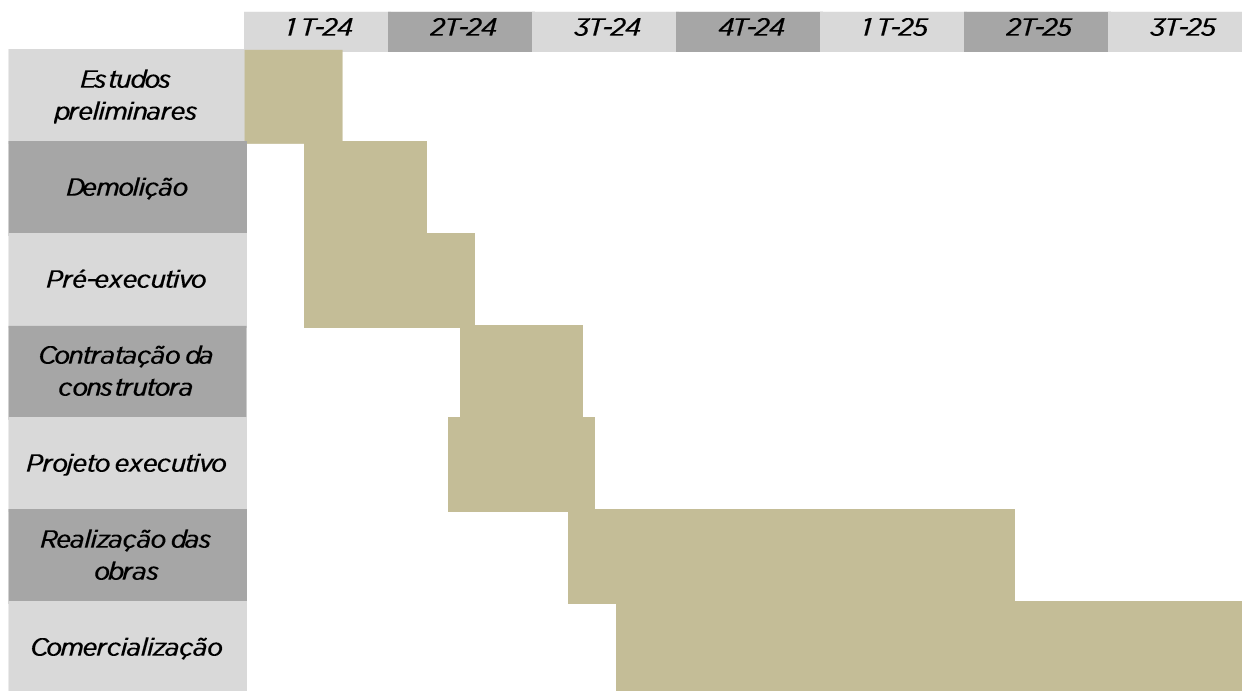


*Projeto hidráulico*

*No início de março está prevista a segunda chamada de capital, de aproximadamente 10% do capital comprometido.*

*Esses recursos farão frente às próximas etapas do empreendimento, em que iniciaremos a demolição e avançaremos com o projeto pré-executivo, conforme cronograma.*

**Cronograma previsto**



*A gestão do Retrofits FII continua trabalhando para manter o projeto dentro do prazo esperado e estudando alternativas para gerar maiores retornos ao cotistas.*

*Agradecemos a confiança em nós depositada e permanecemos à disposição.*

*As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento em ativos financeiros pela Asset 2 Gestão de Recursos Ltda. ("ASA"), tampouco, recomendação para compra e venda de ativos financeiros e valores mobiliários, cujas características poderão ou não se enquadrar ao perfil do investidor, nos termos da Resolução CVM 30/21. Antes de investir, leia o regulamento, a lâmina de informações essenciais, o formulário de informações complementares e os demais materiais relacionados aos fundos que estão disponíveis no website do seu respectivo Administrador. As informações aqui contidas podem ter sido obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pelo ASA ou por quaisquer das empresas de seu grupo empresarial. Mesmo com todo o cuidado em sua coleta e manuseio, o ASA não se responsabiliza por erros, omissões ou imprecisões no conteúdo das informações divulgadas, nem por decisões de investimento tomadas com base neste documento, seja pelo investidor ou por profissionais por ele consultados e/ou contratados. Este material não deve ser interpretado ou usado como conselho, recomendação financeira, legal, fiscal ou contábil. Este material não deve ser entendido como uma promessa, garantia e/ou compromisso de rentabilidade por parte do ASA. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada já é líquida das taxas de administração, de performance e dos outros custos pertinentes aos fundos. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. Os fundos podem estar autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Os fundos podem utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimentos. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas e, na consequente, obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo. O conteúdo deste material é para uso exclusivo de seu receptor e 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*



Gestão de Recursos