

Aos

Cotistas do **ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.921/0001-62 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal**, nos termos do Regulamento e do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), **a qual tem por objeto:**

- 1) Deliberar sobre a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, a serem distribuídas publicamente sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do Art. 26, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), com as seguintes características:
  - (a) **Montante da Terceira emissão:** até **R\$ 50.000.000,20** (cinquenta milhões de reais e vinte centavos), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo (“Montante Inicial da Oferta”).
  - (b) **Quantidade de Novas Cotas:** até **743.605** (setecentos e quarenta e três mil e seiscentas e cinco) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo.
  - (c) **Preço de emissão:** **R\$ 67,24** (sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos) por Nova Cota, o qual foi fixado, nos termos do inciso I do artigo 16 do Regulamento, tendo em vista o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo em 29 de setembro de 2023 e o número de cotas já emitidas pelo Fundo, diminuído de R\$ 16,81 por cota (deságio de 20,0%).;
  - (d) **Custos da Oferta:** Exceto pela contratação dos Coordenadores, conforme definido abaixo, todos os custos incorridos no âmbito da Terceira Emissão e da Oferta, tais

como honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, custos com eventuais registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente e demais outros custos relacionados à Emissão e à Oferta, serão suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta. Tais custos estão estimados em aproximadamente 1,00% do Montante Inicial da Oferta.

- (e) **Taxa de Distribuição Primária:** Adicionalmente aos custos de realização da Oferta mencionados no item anterior, nos termos do artigo 17, parágrafo único, do Regulamento, será cobrada taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas (inclusive os Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional), no percentual de até 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) ("Taxa de Distribuição Primária"), com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação de instituições intermediárias devidamente autorizadas a atuarem na intermediação de ofertas públicas, de acordo com a Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, para atuarem como coordenadores ("Coordenadores") (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas).
- (f) **Distribuição parcial e montante mínimo da Terceira Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 14.873 (quatorze mil e oitocentos e setenta e três) Novas Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 1.000.060,52 (um milhão e sessenta reais e cinquenta e dois centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação

relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação da Oferta, cujos valores tenham sido restituídos.

- (g) **Regime de distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.
- (h) **Montante mínimo por investidor:** R\$672,40 (seiscentos e setenta e dois reais e quarenta centavos), equivalente a 10 (dez) cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser arcada pelo subscritor. O montante mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
- (i) **Destinação dos recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados a investimentos de acordo com a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 2º a 9º do Regulamento, mas preferencialmente destinados ao pagamento, conforme o cronograma de amortizações ou pré-pagamento dos saldos dos financiamentos existentes na carteira do Fundo e outros custos incorridos, nos termos da Proposta da Gestora, anexa a esta consulta.
- (j) **Número de séries:** Série única.
- (k) **Lote Adicional:** não haverá Lote Adicional.
- (l) **Direito de Preferência:** Nos termos do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, titulares das cotas do Fundo na data de divulgação do fato relevante de lançamento da Oferta ("Fato Relevante da Oferta") o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas durante o prazo de 10 (dez) dias úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), contados a partir do 5º dia útil imediatamente subsequente à data de divulgação do Fato Relevante da Oferta, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,73094790606 ("Direito de Preferência"), conforme prazos e procedimentos a serem estabelecidos no Fato Relevante da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período a ser indicado no Fato Relevante da Oferta, (a) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia; ou (b) junto à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. Os Cotistas que exercerem seus respectivos Direitos de Preferência deverão integralizar as Novas Cotas subscritas em observância aos procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. O Direito de Preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (de forma que não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

- (m) **Direito de Subscrição das Sobras:** Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que (i) somente serão atendidas as ordens de Montante Adicional observando-se o limite das Sobras após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Cotas do Lote Adicional, a exclusivo critério dos Coordenadores e da Administradora, e (ii) em caso de excesso de demanda, os Coordenadores realizarão o rateio de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, nos montantes individuais que, no entender dos Coordenadores, melhor atendam os objetivos da Oferta. Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelos Coordenadores e demais instituições participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cota.
- (n) **Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, ou em mercado de balcão não organizado, junto ao Escriturador, sob a coordenação dos Coordenadores, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionárias.
- (o) **Tipo de Distribuição:** Primária.
- (p) **Público-alvo da Oferta:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução”).

CVM 30”) (“Investidor Qualificado” ou “Investidores Qualificados”). Não obstante, todos os Cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante da Oferta poderão participar da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, independentemente de sua qualificação.

- (q) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da Terceira Emissão serão calculados *pro rata temporis*, a partir da data do Comunicado de Encerramento, observadas as disposições do Regulamento.
  - (r) **Período de colocação:** As Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
  - (s) **Coordenadores:** ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.754.034/0001-35 e GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente autorizadas a atuarem na intermediação de ofertas públicas. Os custos de contratação dos Coordenadores serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Distribuição Primária. Neste sentido, o Fundo e a Administradora, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que os custos relacionados à remuneração dos Coordenadores não irão onerar os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação dos Coordenadores nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.
  - (t) **Taxa de ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas, sem prejuízo da Taxa de Distribuição Primária, a ser arcada por cada investidor no âmbito da Oferta.
  - (u) **Demais Termos e Condições da Oferta:** Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pela Administradora e pelos Coordenadores e constarão dos documentos da Oferta.
- 2) 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 a ser encerrado em 31 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 reinvestidos na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

As matérias objetos da deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos cotistas que responderem à Consulta Formal, nos termos do artigo 20, I, da Instrução CVM 472.

Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa (Anexo I), até o dia **14 de novembro de 2023**, por meio do e-mail [ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com), ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “*Eventos Fundos*” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista, seus representantes legais e/ou procuradores, conforme aplicável, e enviada à Administradora (“Manifestação de Voto”)<sup>1</sup>

Destacamos que os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no referido e-mail. Solicitamos aos Cotistas que receberam a presente Consulta Formal apenas na forma impressa e que desejem receber as próximas convocações para Assembleias Gerais de Cotistas e consultas formais por meio eletrônico, que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:RI.fundoslistados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **21 de novembro de 2023**.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

---

<sup>1</sup> a) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as realizadas por meio de assinatura digital que possibilite a verificação da identificação do signatário, autoria e integridade, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada (“Assinatura Digital”), dispensam o envio dos documentos indicados neste item “(a)”; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; (c) Representação de Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. (d) Procurações: devem ser apresentadas (i) assinada por meio de Assinatura Digital, ou (ii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 30 de outubro de 2023**

Em resposta à Consulta Formal enviada em **30 de outubro de 2023** aos Cotistas do **ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 38.293.921/0001-62 ("Fundo" e "Consulta Formal", respectivamente), manifesto meu voto em relação à matéria colocada em deliberação, conforme descrita abaixo, nos seguintes termos:

1) Quanto a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, a serem distribuídas publicamente sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do Art. 26, inciso VII da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), **conforme as características e condições previstas na Consulta Formal.**

- ] **SIM, aprovo** a matéria em deliberação;
- ] **NÃO, não aprovo** a matéria deliberação;
- ] Abstenho-me de votar.
- ] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

2) 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 a ser encerrado em 31 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 reinvestidos na aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento).

- ] **SIM, aprovo** a matéria em deliberação;
- ] **NÃO, não aprovo** a matéria deliberação;
- ] Abstenho-me de votar.
- ] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**