

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2023.

Aos

Cotistas do **ASA RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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 RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.033/0001-45 (“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 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:**

- i. a aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pelo Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas;
- ii. a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou Gestor, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável;
- iii. a autorização para (iii.1) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FII's Conflitados Administradora”); (iii.2) aquisição/venda de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou do Gestor; e (iii.3) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FII's Conflitados Gestor” e, em conjunto com FII's Conflitados Administradora, “FII's Conflitados”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e

tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, critérios abaixo:

- a. a aquisição deverá observar a limitação de até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - b. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - c. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - d. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - e. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - f. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;
 - g. no caso de aquisição de Cotas de FIIs do Administrador e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 95% do patrimônio líquido; e
 - h. no caso de aquisição de Cotas de FIIs do Gestor e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 95% do patrimônio líquido.
- iv. A alteração do regulamento, a fim de prever a restrição de negociação das Cotas objeto da 1ª emissão do Fundo (“Lockup para Negociação”), sendo certo que as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário de bolsa após o decurso do prazo de 12 meses contados a partir da divulgação do Termo de Apuração desta Consulta Formal, nos termos dos compromissos de investimento celebrados pelos investidores, ficando a critério do gestor o momento do início das negociações, observando o prazo acima estabelecido e os procedimentos e prazos estabelecidos pela B3.

As matérias objetos da deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos cotistas que responderem à Consulta Formal, desde que tais votos favoráveis representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, I, da Instrução CVM nº 472.

Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa (Anexo I), até o dia **12 de maio de 2023**, por meio do e-mail ri.fundolistados@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**”)¹

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 **SH-contatofundoimobiliario@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 **19 de maio de 2023**.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

¹ 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 RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 27 de abril de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 27 de abril de 2023 aos Cotistas do **ASA RETROFITS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.033/0001-45 (“Fundo”), manifesto meu voto em relação às deliberações abaixo, nos seguintes termos:

- i. a aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pelo Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas;

[] **SIM, aprovo** a deliberação;

[] **NÃO, não aprovo** a 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.

- ii. a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou Gestor, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável;

[] **SIM, aprovo** a deliberação;

[] **NÃO, não aprovo** a 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.

iii. a autorização para (iii.1) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FII Conflitados Administradora”); (iii.2) aquisição/venda de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora ou do Gestor; e (iii.3) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FII Conflitados Gestor e, em conjunto com FII Conflitados Administradora, “FII Conflitados”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, critérios abaixo:

a. a aquisição deverá observar a limitação de até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

b. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

c. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

d. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

e. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

f. para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 95% do patrimônio líquido do Fundo;

g. no caso de aquisição de Cotas de FII do Administrador e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 95% do patrimônio líquido; e

h. no caso de aquisição de Cotas de FII do Gestor e coligados, a concentração máxima no Fundo deverá ser de 95% do patrimônio líquido.

[] **SIM, aprovo** a deliberação;

[] **NÃO, não aprovo** a 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.

- iv. A alteração do regulamento, a fim de prever a restrição de negociação das Cotas objeto da 1ª emissão do Fundo ("Lockup para Negociação"), sendo certo que as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário de bolsa após o decurso do prazo de 12 meses contados a partir da divulgação do Termo de Apuração desta Consulta Formal, nos termos dos compromissos de investimento celebrados pelos investidores, ficando a critério do gestor o momento do início das negociações, observando o prazo acima estabelecido e os procedimentos e prazos estabelecidos pela B3.

-] **SIM, aprovo** a deliberação;
-] **NÃO, não aprovo** a 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: