

ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 38.293.921/0001-62

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRASMTCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: ASMT11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido


FATO RELEVANTE: 3ª EMISSÃO DE COTAS

O 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, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob n.º 59.281.253/0001-23 ("Administrador") do ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o n.º 38.293.921/0001-62 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio da por meio de consulta formal, cujo termo de apuração foi divulgado em 20 de novembro 2023 ("Consulta Formal"), a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da 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 sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder") e da ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 15º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (em conjunto com Coordenador Líder, "Coordenadores"), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160. As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no Regulamento.

PÚBLICO-ALVO

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação da Oferta") ou ordem de investimento ("Ordem de Investimento"): (i) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a, no mínimo, 14.872 (catorze mil oitocentas e setenta e duas) Novas Cotas, serão considerados "Investidores Institucionais"; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$ 999.926,04 (novecentos e noventa e nove mil novecentos e vinte e seis reais e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 14.871 (catorze mil oitocentas e setenta e uma) Novas Cotas, serão considerados "Investidores Não Institucionais" e quando em e, em conjunto com os Investidores Institucionais "Investidores".

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

QUANTIDADE DE NOVAS COTAS E MONTANTE INICIAL DA OFERTA

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, é de R\$ 50.000.000,20 (cinquenta milhões de reais e vinte centavos) ("Montante Total da Oferta"), correspondente a 743.605 (setecentos e quarenta e três mil e seiscentas e cinco) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

PREÇO DE EMISSÃO

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$67,24 (sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos) por Nova Cota, considerando o Custo Unitário de Distribuição equivalente a 1% (um por cento) do Montante Total da Oferta (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado, nos termos do I do artigo 16 do Regulamento.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.060,52 (um milhão e sessenta reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), equivalente a 14.873 (quatorze mil e oitocentos e setenta e três) Nova Cotas, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento da Oferta (conforme abaixo definida) deverão ser canceladas pela Administradora.

As principais características da Oferta estão descritas na Consulta Formal, que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Inicial da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas ao 3º (terceiro) dia útil após a publicação do anúncio de início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, observado o fator de proporção de 0,73094790606, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

PROCEDIMENTO PARA EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta, à vista e em moeda corrente nacional (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a quantidade de Novas Cotas remanescentes ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta e/ou os Coordenadores, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas aos Coordenadores pelo Escriturador.

DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE DE ADICIONAL

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”), cujo interesse deverá ser manifestado no ato do exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Investidor 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 Investidor 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, e (ii) em caso de excesso de demanda, o Administrador realizará o rateio de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Investidores

interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, nos montantes individuais que, no entender do Administrador, melhor atendam os objetivos do Fundo. 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 Cotas.

FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, 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. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (abaixo definido), observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento ⁽¹⁾	Data Prevista ^{(2) (3)}
1	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo/ Fato Relevante	12/12/2023
2	Data-Base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	15/12/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Data de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/12/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/12/2023
5	Encerramento da negociação do direito de preferência no escriturador	03/01/2024
6	Encerramento do Prazo de Exercício de Direito de Preferência na B3	03/01/2024
7	Encerramento do Prazo de Exercício de Direito de Preferência no Escriturador	04/01/2024
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/01/2024
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	05/01/2024
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	08/01/2024
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	12/01/2024
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	15/01/2024
13	Liquidação das Sobras e Montante Adicional – na B3 e no Escriturador	19/01/2024
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	22/01/2024
15	Encerramento do Período de Reserva	05/02/2024
16	Procedimento de Alocação	06/02/2024
17	Liquidação da Oferta	09/02/2024
18	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/06/2024

⁽¹⁾ Não está programada suspensão ou prorrogação voluntária da Oferta, a qual é realizada em regime de melhores esforços sem garantia por parte dos Coordenadores.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

⁽³⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Será devida taxa no valor de até R\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota, equivalente a, no máximo, 3,90% (três inteiros e noventa centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de até R\$69,86 (sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou na Consulta Formal.

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

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