



## CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

### 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/ME”) 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 **CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.293.921/0001-62 (“Fundo”), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, **cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 37 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

#### **em sede de Assembleia Geral Extraordinária:**

- (i) Deliberar sobre a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a serem ofertadas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), nos seguintes termos (“Segunda Emissão” e “Oferta Restrita” ou “Oferta”, respectivamente):
  - a) **Montante da segunda emissão**: até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), com as quais a Segunda Emissão pode chegar a R\$ 156.000.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões de reais).
  - b) **Quantidade de Novas Cotas**: até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, nos termos descritos abaixo, e sem considerar Cotas do Lote Adicional, caso aplicável.

- c) **Preço de emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) 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 31 de julho de 2021 e o número de cotas já emitidas pelo Fundo, acrescido de R\$ 2,70 (dois reais e setenta centavos) (“Preço de Emissão”).
- d) **Custos da Oferta:** Exceto pela contratação do Coordenador Líder, todos os custos incorridos no âmbito da Segunda 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 Segunda Emissão e à Oferta, serão suportados pelo Fundo, inclusive na hipótese de não haver a conclusão da Oferta. Tais custos estão estimados em aproximadamente 0,30% 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 fixo de 0,10% (dez centésimos por cento) (“Taxa de Distribuição Primária”), com o objetivo exclusivo de cobrir os custos de contratação do Coordenador Líder (que poderá incluir comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Novas Cotas).
- f) **Distribuição parcial e montante mínimo da Segunda Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita, correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

Caso a Oferta Restrita seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva integralização, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de colocação parcial da Segunda Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os cotistas que exercerem seus respectivos direitos de preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

- g) **Regime de distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação das Novas Cotas será de melhores esforços de colocação.
- h) **Montante mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), 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 Restrita serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 2º a 9º do Regulamento.
- j) **Número de séries:** Série única.
- k) **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, ou seja, até R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) e 260.000 (duzentas e sessenta mil) Novas Cotas, respectivamente, de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, independentemente de qualquer aprovação adicional, por decisão da Administradora do Fundo, após ouvido o Coordenador Líder.
- 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 Restrita (“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 1,41719648 (“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. Em razão do público-alvo restrito da Oferta, 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 do Coordenador Líder e da Administradora, e (ii) em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder realizará 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 do Coordenador Líder, 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 pelo Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta Restrita junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 472.

- 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 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 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 Restrita, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionárias.
- o) **Tipo de Distribuição:** Primária.
- p) **Público-alvo da Oferta Restrita:** A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30”) (“Investidor Profissional” ou “Investidores Profissionais”). 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 Segunda Emissão serão calculados *pro rata temporis*, a partir da data do Comunicado de Encerramento, observadas as disposições do Regulamento.

- r) **Período de colocação**: O início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476 (“Comunicado de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (“Comunicado de Encerramento”), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do Comunicado de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.** (“Gestor”), de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento.
- s) **Coordenador Líder**: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada. Os custos de contratação do Coordenador Líder 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 do Coordenador Líder não irão onerar os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder 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 pelo Coordenador Líder e constarão dos documentos da Oferta.

Eventual aprovação da matéria acima incluirá autorização à Administradora para a prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento necessário à efetivação dos termos da Ordem do Dia acima, podendo a Administradora, para tanto, negociar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a viabilização da Oferta Restrita.

#### **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aprovação da ordem do dia, considerando (i) as características elencadas acima para a 2ª (segunda) emissão do Fundo, de forma a viabilizar novos investimentos em Ativos Imobiliários, objetivando melhorar a diversificação do portfólio do



Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 2º a 9º do Regulamento; e (ii) a proposta da **CORE REAL ESTATE GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, na qualidade de gestor do Fundo, disponível para acesso dos cotistas no Fundos.Net, [https://static.btgpactual.com/media/outros/38293921000162\\_20210910\\_OUTROS.pdf](https://static.btgpactual.com/media/outros/38293921000162_20210910_OUTROS.pdf).

A deliberação da matéria constante da ordem do dia será aprovada por maioria de votos dos Cotistas, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM nº 472 e do artigo 39, IV, c/c artigo 43 do Regulamento do Fundo.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

10 de setembro de 2021