

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDO FECHADO

Conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 38.293.921/0001-62

(“Fundo”)

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DO ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.		
ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	
1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de FII - Classe Única	Seção 2.1 do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	743.605 (setecentos e quarenta e três mil e seiscentas e cinco), observado o mínimo de 14.873 (quatorze mil e oitocentos e setenta e três)	Seção 2.7 do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$67,24 (sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos), com Custo Unitário de Distribuição, mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária de até R\$2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) por cada Nova Cota, totalizando até R\$ 69,86 (sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos)	Seção 2.5 do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 50.000.000,20 (cinquenta milhões de reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e observado o mínimo de R\$ 1.000.060,52 (um milhão e sessenta reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 2.6 do prospecto
a.4) Lote suplementar	Não há	N.A.
a.5) Lote adicional	Não há	N.A.
Qual mercado de negociação?	Bolsa	Seção 8.6 do prospecto
Código de negociação	ASMT11	Seção 8.6 do prospecto
B. Outras informações		
Emissor	ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Seção 2.1. do prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23 http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Seção 14.1 do prospecto
Gestor	ASA Asset 2 Gestão de Recursos Ltda. CNPJ nº 19.807.960/0001-96 https://asainvestments.com/	Seção 14.1 do prospecto
2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados preferencialmente ao pagamento, conforme o cronograma de amortizações ou pré-pagamento, dos saldos dos financiamentos existentes na carteira do Fundo e outros custos incorridos.	Seção 3.1. do prospecto

	Subsidiariamente, poderão ser realizados novos investimentos conforme a política de investimentos prevista no regulamento.	
3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais informações
Informações sobre o gestor	A ASA Investments é uma gestora multiestratégia criada por Alberto Joseph Safra com a missão de gerar retornos consistentes e segurança na gestão de ativos, construindo uma relação de confiança a longo prazo com seus clientes. Com atuação e presença global, e um time de profissionais com amplo conhecimento e renome no mercado, a ASA Investments trabalha com um portfólio diversificado para atender as necessidades de diferentes perfis de investidores, o que inclui renda fixa, variável, multimercado, previdência, imobiliário e crédito.	Seção 14.1 do prospecto
Informações sobre o administrador	A BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra mais de R\$ 589 bilhões (dados ANBIMA, janeiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 4.900 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.	Seção 14.1 do prospecto
Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Imobiliário. É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando, fatores como; fatores macroeconômicos, mudança de zoneamento ou regulatórios, maior oferta de imóveis, mudanças socioeconômicas.	[X] Maior	[X] Maior
2. Vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel. Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas de locação.	[X] Maior	[X] Maior
3. Crédito. Os locatários dos ativos do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar aluguéis. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.	[X] Maior	[X] Maior
4. Liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, e podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Desse modo, o Investidor deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.	[X] Maior	[X] Maior

<p>5. Não colocação do Montante Total da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada à habilidade deste em adimplir obrigações, com os recursos obtidos no âmbito da Oferta (inferior ao Montante Total da Oferta), podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior	<input checked="" type="checkbox"/> Maior
4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas são de classe única, escriturais e nominativas, tendo os mesmos direitos políticos e econômico-financeiros.	Seção 2.2 do prospecto
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado.	Seção 2.1. do prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1. do prospecto
5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.	Seção 2.3. do prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	O Cotista que estiver em dia com suas obrigações perante o Fundo e possuir cotas integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à data de divulgação do Fato Relevante e Anúncio de Início da Oferta poderá exercer preferência em até 10 (dez) dias úteis.	Seção 6.2. do prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$672,40 (seiscentos e setenta e dois reais e quarenta centavos) equivalente a 10 (dez) cotas (sem considerar o Custo Unitário de Distribuição), não aplicável ao exercício de subscrição do direito de preferência.	Seção 8.9 do prospecto
Como participar da oferta?	Celebração de Termos de Aceitação da Oferta e/ou envio das Ordens de Investimento junto às Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.5. do prospecto
Como será feito o rateio?	<p><u>Crítérios de Rateio da Oferta Não Institucional</u></p> <p>No mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional.</p> <p>Caso o total de Novas Cotas, objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento de Investidores Não Institucionais, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento), todos serão integralmente atendidos. Caso seja superior, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem aderido à Oferta, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (arredondamento para baixo).</p>	Seção 8.2. do prospecto

	<p>As Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento.</p> <p><u>Critério de Colocação da Oferta Institucional</u> Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>	
Como poderei saber o resultado do rateio?	Investidores Não Institucionais serão informados até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido sua adesão, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no momento da adesão, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.	Seção 8.2. do prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Exclusivamente nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta com possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3. do prospecto.
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IR sobre ganho de capital (alienação) e IOF (alienação em prazo inferior a 30 dias).	Seção 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/1217567/ASA_METROPOLIS_FII" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo");</p> <p>https://sistemaswebb3-listados.b3.com.br/fundsPage/main/38293921000162/ASMT/7/about (selecionar "Informações Relevantes" e filtrar por "Oferta Pública de Distribuição de Cotas")</p>	Seção 5.1. do prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>Coordenador Líder: GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</p> <p>Coordenador: ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA</p>	Seção 14.1 do prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta contará com a participação de Participantes Especiais, de acordo com a Resolução da CVM nº 160.	Seção 2.1. do prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4. do prospecto
Qual o período de reservas?	Entre 19/12/2023 e 05/02/2024	Seção 5.1. do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	20/11/2023	Seção 5.1. do prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A respectiva data de alocação.	Seção 5.1. do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	09/02/2024	Seção 5.1. do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1. do prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 5.1. do prospecto