

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu Estatuto Social, doravante denominado (“Administradora”), e **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, cj. 133, 13º andar, Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.231.396/0001-90, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, aqui representado nos termos do seu Contrato Social, doravante denominada como (“Gestora” e quando em conjunto com a ADMINISTRADORA, “Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM:**

(i) Constituir um Fundo de Investimento, classificado, nos termos da legislação aplicável, como “fundo de investimento imobiliário”, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), denominado **DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”) e sua classe única de cotas, denominada “**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” (“Classe Única”);

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta (“Regulamento”);

(iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 0.20.424.005-5, e inscrito no CPF/MF sob o nº 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

(iv) Designar o Sr. **MARCELO VIEIRA ELAIUY**, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade nº 6241760 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 014.598.588-16, com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Casa do ator, nº 1117, Conjunto 133-A, Vila Olímpia, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo,

para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela Gestão do Fundo;

(v) Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe Única ("Cotas"), na quantidade total de 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que o preço de integralização será equivalente à somatória do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), no valor de R\$ 10,25 (dez reais e vinte e cinco centavos) por Cota ("Preço de Integralização"), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão" e "Oferta").

As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), com as seguintes características:

(i) Rito: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;

(ii) Público-alvo: Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

(iii) Coordenador Líder: a Primeira Emissão será distribuída pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913, parte, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62;

(iv) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;

(v) Limitações à negociação: as Cotas subscritas no âmbito da Primeira Emissão, somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorridos 6 (seis) meses, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas "a" e "b" da Resolução CVM 160;

(vi) Quantidade de Cotas da Oferta: até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(vii) Montante Total da Oferta: até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão da utilização das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta");

(viii) Montante Mínimo da Oferta: será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Emissão, correspondente a 100.00 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado ao investidor, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única do Fundo em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

(ix) Cotas Adicionais: A Administradora, ouvidas as recomendações do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescer o Montante Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), considerando o Preço de Emissão (mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Cotas Adicionais"). As condições estabelecidas neste documento relacionadas à Taxa de Distribuição Primária e ao Preço de Integralização por Cota aplicam-se às Cotas Adicionais;

(x) Taxa de Distribuição Primária: Será devida, pelos Investidores, no âmbito da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o Preço de Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, (b) honorários de advogados

externos, (c) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (e) taxa de fiscalização da CVM; e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que, caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, a Classe Única do Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única do Fundo; e

(xi) Integralização: as Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, com pagamento à vista por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, no valor correspondente ao Preço de Integralização.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores desta. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
*Administradora*

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**  
*Gestora*