

PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 53.866.872/0001-01

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 08 de fevereiro de 2024, sob o nº 0324024

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/103, em 10 de abril de 2024

Código de Negociação na B3: DAMA11

Código ISIN: BRDAMACTF007

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040

Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ/MF nº 43.231.396/0001-90

Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP: 04546-004

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 27.652.684/0003-24

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

No montante de até

R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais)



A **CLASSE ÚNICA DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 175**”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 53.866.872/0001-01 (“**Classe Única**” e “**Fundo**”, respectivamente), representado por seu administrador, 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, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administrador**”). A carteira do Fundo é gerida pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Rua Casa do Ator, 1117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021 (“**Gestor**”), e em conjunto com o Administrador, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”). O Fundo terá como consultor imobiliário, a **ESTRATEGISTA FINANCIERA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.068.606/0001-18, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Piratini, nº 00, Quadra AG6, Lote 13, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia (“**Consultor Imobiliário**”). A Oferta (conforme definida abaixo) será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0003-24 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído em deliberação conjunta pelo Administrador e pelo Gestor por meio do “**Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”, datado de 08 de fevereiro de 2024 (“**Instrumento Particular de Constituição**”), conforme rerratificado em 22 de fevereiro de 2024 pela “**Rerratificação ao Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” (“**Primeiro Instrumento de Rerratificação**”), o qual aprovou o regulamento do Fundo, devidamente atualizado (“**Regulamento**”). O Fundo foi registrado na CVM em 08 de fevereiro de 2024 sob o nº 0324024. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, datado de 03 de janeiro de 2022, conforme alterado (“**Código ANBIMA**”).

A Classe Única do Fundo está realizando uma oferta pública de distribuição primária de sua 2ª (segunda) emissão de cotas (“**2ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160**”), de até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas (“**Cotas**”), perfazendo o montante total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”). As Cotas são todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por cada Cota (“**Preço de Emissão**”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160, desde que subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM nº 160, podendo a quantidade de Cotas, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“**Lote Adicional**”). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo, desde que observado o investimento mínimo por Investidor de 100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”).

As cotas serão admitidas à (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e do Escriturador, conforme o caso; e à (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA SERÃO REGISTRADOS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Este prospecto (“**Prospecto**”) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “**Identificação das Pessoas Envolvidas**” (página 82) deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “**FATORES DE RISCO**”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 30 E SEQUINTE.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 10 DE ABRIL DE 2024. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 10 de abril de 2024.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	7
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	18
2.1. Breve descrição da Oferta	19
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	19
2.3 Identificação do Público-Alvo.....	20
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	20
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	20
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	20
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas	21
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	23
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	24
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	25
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	26
4. FATORES DE RISCO	28
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	29
5. CRONOGRAMA	38
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:	39
5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta.....	39
5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.....	40
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	43
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	44
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	44
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	44

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	48
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	49
7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	49
7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução nº 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	54
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida	55
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	55
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	55
8.4. Regime de Distribuição	55
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa	55
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	56
8.7. Formador de mercado	56
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	56
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	56
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	58
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	61
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	62
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	66
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.	69
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.....	72
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	74
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	75

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	79
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	80
14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	80
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	81
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM	81
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado.....	81
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	81
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..	83
15.1 Tributação.....	84
ANEXOS.....	88
Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta	90
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo	129
Anexo III – Estudo de Viabilidade	159

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<p><u>"Acordo Operacional"</u>:</p>	<p>O "<i>Acordo Operacional para Fundos de Investimento Imobiliário</i>" celebrado entre o Administrador e o Gestor em 28 de fevereiro de 2024 para estabelecer os termos e condições aplicáveis à prestação de serviços para o Fundo.</p>
<p><u>"Administrador"</u>:</p>	<p>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, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.</p>
<p><u>"ANBIMA"</u>:</p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p><u>"Anexo"</u>:</p>	<p>Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.</p>
<p><u>"Anúncio de Encerramento"</u>:</p>	<p>Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160.</p>
<p><u>"Anúncio de Início"</u>:</p>	<p>Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160.</p>
<p><u>"Assembleia" ou "Assembleia Geral de Cotistas"</u>:</p>	<p>A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.</p>
<p><u>"Ativos Imobiliários"</u>:</p>	<p>Cotas de outros fundos de investimento imobiliário em conjunto com os seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("<u>CRI</u>"), (ii) letras hipotecárias ("<u>LH</u>"), (iii) letras de crédito imobiliário ("<u>LCI</u>"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("<u>LIG</u>"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na</p>

	Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução nº 175.
" <u>Ativos Financeiros</u> ":	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definido no item 3.5 do Anexo ao Regulamento.
" <u>Ato de Aprovação da Oferta</u> ":	A Ata da Assembleia Especial de Cotistas realizada às 10:00 horas do dia 26 de março de 2024, a qual aprovou entre outras matérias a 2ª Emissão de Cotas do Fundo.
" <u>Auditor Independente</u> ":	A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo.
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil.
" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	O boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado.
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901.
" <u>Capital Integralizado</u> ":	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
" <u>Classe Única</u> " ou " <u>Classe</u> ":	A CLASSE ÚNICA DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA . Uma vez que o Fundo é constituído com classe única da Cotas, todas as referências à Classe serão

	entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
" <u>CNPJ/MF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Consultor Imobiliário</u> ":	O Fundo terá como consultor imobiliário a ESTRATEGISTA FINANCEIRO LTDA. , sociedade por quotas de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.068.606/0001-18, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Piratini, nº 00, Quadra AG6, Lote 13, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia.
" <u>Contrato de Consultoria</u> ":	O " <i>Contrato de Consultoria Especializada em Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	Significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Classe Única do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado em 05 de abril de 2024 entre o Fundo, o Administrador (na qualidade de representante do Fundo), o Gestor e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24.
" <u>Cotas</u> ":	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
" <u>Cotistas</u> ":	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.

<u>"Custodiante":</u>	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003./
<u>"CVM":</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data da 1ª Integralização de Cotas":</u>	A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
<u>"Decreto nº 6.306/07":</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Derivativos":</u>	Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>"Distribuição de Rendimentos":</u>	É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do Capítulo 7 do Anexo ao Regulamento.
<u>"Distribuição Parcial":</u>	Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 2ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160.
<u>"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":</u>	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificado.
<u>"Estudo de Viabilidade":</u>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do Anexo III, da Resolução CVM nº 160.
<u>"FII":</u>	Os Fundos de Investimento Imobiliário.
<u>"FIIs Conflitados":</u>	As cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador,

	Gestor ou sociedades de seus grupos econômicos, que poderão ser adquiridas pela Classe, desde que observados os critérios estabelecidos na Ata de Assembleia Especial de Cotistas realizada em 08 de março de 2024.
"Fundo":	O DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela parte geral e Anexo III Resolução CVM nº 175, pela Lei Federal nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
"Gestor":	A OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, contratado para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Instrumento Particular de Constituição":	O " <i>Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado em 08 de fevereiro de 2024, entre o Administrador e o Gestor, com a finalidade de constituir o Fundo e deliberar a Oferta.
"Investidores Qualificados" ou "Investidores":	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o

	registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.
" <u>Lâmina da Oferta</u> ":	Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições.
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
" <u>Lote Adicional</u> ":	A quantidade de Cotas da 2ª Emissão pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
" <u>Mercado Secundário</u> ":	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":	O montante mínimo de 100.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
" <u>Montante Total da Oferta</u> ":	O montante de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial ou aumentado pelo Lote Adicional.

<u>"Oferta"</u> :	Oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão da Classe Única do Fundo.
<u>"Outros Ativos"</u> :	a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa e com liquidez diária; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou d) caixa; e) Certificados de Recebíveis Imobiliários (" <u>CRI</u> ") que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; f) Letras de Crédito Imobiliário (" <u>LCI</u> "); g) Letras Hipotecárias (" <u>LH</u> "); h) Letras Imobiliárias Garantidas (" <u>LIG</u> "); i) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e k) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.
<u>"Patrimônio Líquido"</u> :	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<u>"Período de Distribuição"</u> :	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento.
<u>"Pessoa(s) Ligada(s)"</u> :	Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor imobiliário especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>"Política de Investimento"</u> :	A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo 3 do Anexo ao Regulamento.

<u>"Prazo de Duração"</u> :	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no item 1.1, do Regulamento.
<u>"Preço de Emissão"</u> :	O preço de cada Cota da Classe Única do Fundo objeto da 2ª Emissão, de R\$ 10,00 (dez reais).
<u>"Prestadores de Serviços Essenciais"</u> :	O Administrador e o Gestor do Fundo, quando referidas em conjunto.
<u>"Segunda Emissão" ou "2ª Emissão"</u> :	É a segunda emissão de Cotas do Fundo, em série única, no montante de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160.
<u>"Primeiro Instrumento de Rerratificação"</u> :	A " <i>Rerratificação ao Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado em 22 de fevereiro de 2024.
<u>"Prospecto"</u> :	Este Prospecto.
<u>"Público-alvo"</u> :	Investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
<u>"Regulamento"</u> :	É o regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 08 de fevereiro de 2024.
<u>"Representante(s) dos Cotistas"</u> :	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
<u>"Resolução CMN nº 4.373/14"</u> :	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
<u>"Resolução CVM nº 11"</u> :	É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM nº 30"</u> :	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

<u>"Resolução CVM nº 160":</u>	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM nº 175":</u>	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>"Reserva de Contingência":</u>	A reserva de contingência constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.
<u>"Taxa de Administração":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo 9 do Anexo ao Regulamento.
<u>"Taxa de Gestão":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo 9 do Anexo ao Regulamento.
<u>"Taxa de Performance":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo 9 do Anexo ao Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24, ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução CVM nº 160 e a Resolução CVM nº 175, nos termos e condições do Regulamento do Fundo, constituído em 08 de fevereiro de 2024, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Fundo" e "Instrumento Particular de Constituição", respectivamente), e do "*Contrato de Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Classe Única do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 05 de abril de 2024, entre o Fundo, representado por seu Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso (b), da Resolução CVM nº 160 ("Oferta").

2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe Única" ou "Classe"), sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, tem prazo de duração indeterminado e é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Capítulo 6 do anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento ("Anexo").

As Cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas no Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e) acima; ou (b) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pelo Administrador. Também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76.

2.3 Identificação do Público-Alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam às características de Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados").

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas à negociação nos mercados de bolsa.

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160, do "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª Emissão de Cotas do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Encerramento"), nas páginas da rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder (conforme definido abaixo); e (d) da CVM e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A negociação das Cotas ao público investidor em geral no mercado secundário, está sujeita (a) ao período de vedação por 06 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM nº 160; (b) à publicação do formulário de liberação a ser divulgado; e (c) da obtenção de autorização enviada pela B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O valor nominal unitário de cada Cota da Segunda Emissão é de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Não será cobrada dos Investidores taxa de distribuição primária.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, desde que subscritas e integralizadas 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM nº 160, podendo a quantidade de Cotas, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida de até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja 1.000.000 (um milhão) de Cotas ("Lote Adicional"). As novas Cotas do Lote Adicional conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, irão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

A quantidade de Cotas da Oferta será de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Boletim de Subscrição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

A Classe poderá adquirir, por meio do Fundo, os seguintes tipos de Ativos Imobiliários:

- (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
- (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (h) letras hipotecárias;
- (i) letras de crédito imobiliário; e
- (j) letras imobiliárias garantidas.

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis, que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis em decorrência de: (i) liquidação ou de procedimentos de cobrança; e (ii) excussão dos Ativos Imobiliários objeto de investimento do Fundo.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros"):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM nº 175; e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na Política de Investimento.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Os Cotistas deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer reservas ou restrições, em Assembleia Especial de Cotistas realizada em 08 de março de 2024, autorizar a aquisição e alienação pela Classe de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados ou geridos pelo Administrador, Gestor e/ou sociedade de seus grupos econômicos ("FII's Conflitados").

Observado o artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, bem como as demais disposições do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, as cotas de FII's Conflitados poderão ser adquiridas desde que respeitados os seguintes critérios:

- a) as cotas dos FII's Conflitados estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa e ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável;
- b) a totalidade das aquisições em FII's Conflitados observem a limitação de até 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e
- c) os FII's Conflitados tenham sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor em Ativos Imobiliários a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delimitada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto. (Materialidade do risco: Maior)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados. (Materialidade do risco: Maior)

Riscos de Liquidez: O Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixa ou inexistente demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. (Materialidade do risco: Maior)

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo. (Materialidade do risco: Maior)

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser

objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. (Materialidade do risco: Maior)

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. (Materialidade do risco: Maior)

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. (Materialidade do risco: Maior)

Risco de potencial conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, em sede de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. São atos que configuram potencial conflito de interesses: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou o Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo,

como é o caso da presente Oferta, e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 41, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. (Materialidade do risco: Maior)

Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas. (Materialidade do risco: Maior)

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar. (Materialidade do risco: Maior)

Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. (Materialidade do risco: Médio)

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída por ativos imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. (Materialidade do risco: Médio)

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de forma que as

informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. (Materialidade do risco: Médio)

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. (Materialidade do risco: Médio)

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). (Materialidade do risco: Médio)

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. (Materialidade do risco: Médio)

Risco relacionado ao Investimento em CRI: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos

igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. (Materialidade do risco: Médio)

Risco relativo aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. (Materialidade do risco: Médio)

Troca de informações: Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe. (Materialidade do risco: Baixo)

Interrupção da prestação de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços. (Materialidade do risco: Baixo)

Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. (Materialidade do risco: Baixo)

Operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, podem acrescentar risco à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade. (Materialidade do risco: Baixo)

Risco de o Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. (Materialidade do risco: Baixo)

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas do Montante Mínimo da Oferta da Segunda Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes. (Materialidade do risco: Baixo)

Risco relativo à Ausência de Novos Investimentos em CRI: Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros ativos permitidos, nos termos do Regulamento do Fundo. (Materialidade do risco: Baixo)

Risco relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos: Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. (Materialidade do risco: Baixo)

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos

financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais. (Materialidade do risco: Baixo)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem	Eventos	Data
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta	10/04/2024
2	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e Registro da Oferta	10/04/2024
3	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto da Oferta	10/04/2024
4	Início do Período de Subscrição	17/04/2024
5	Data Prevista para 1ª Liquidação da Oferta	23/04/2024
6	Encerramento do Período de Subscrição	04/10/2024
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	07/10/2024

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").*

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administrador:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, pesquisar por "53.603.489/0001-52" na barra de pesquisa exibida ao final da página e clicar em "DAMA FUNDO

DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então localizar o documento desejado).

Gestor:

www.openkapital.com.br (neste website, clicar em “Fundos” e selecionar o “DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”).

Coordenador Líder:

<https://www.genialinvestimentos.com.br> (neste website na aba “Para Investir” clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Lista de Ofertas” localizar “DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então clicar em “+” e localizar o Prospecto).

CVM:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.net (administrado pela B3):

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Dama Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Segunda Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM nº 160.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. E, cada subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Exceto se de outra forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em moeda corrente nacional, por meio da B3 S.A., na conta correspondente, ou por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta corrente, agência e banco de titularidade do Fundo, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160, o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar o Investidor para que, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que a Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e que o respectivo anúncio de encerramento foi divulgado em 05 de março de 2024, ainda não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

No âmbito da presente Oferta, os Cotistas aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, no Ato de Aprovação da Oferta, a dispensa do cumprimento do direito de preferência de subscrição das Cotas.

Conforme disposto no item 1.1 do Anexo ao Regulamento, aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos de Emissão (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (R\$)	Percentual de Diluição
1	100.000	348.000	3.480.000,00	10,00	40,3
2	4.000.000	4.248.000	42.480.000,00	10,00	2.419

Cenário 1: Considera a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 72 deste Prospecto.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 72 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 01 de março de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.

O preço unitário de emissão das Cotas é R\$10,00 (dez reais) por Cota, fixado pelo Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor, nos termos do Capítulo 5 do Anexo do Regulamento do Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do Regulamento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000 (cinco bilhões de reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas da presente Segunda Emissão estarão sujeitas às restrições de negociação descritas no Artigo 86 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, 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.

7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de FII encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os FII que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 30 a 38 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Além disso, as aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), portanto, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos, um investimento que é considerado inadequado para investidores que não estão dispostos a correr esses riscos.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução nº 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os

documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas, conforme determina o parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM e, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Administrador e do Gestor, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Administrador e pelo Gestor, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM nº 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo

mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5º do art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou

qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Ainda, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a qualquer momento.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM nº 160, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas.

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Segunda Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Assembleia Especial de Cotistas realizada em 26 de março de 2024, cuja ata encontra-se anexa ao presente Prospecto ("Ato de Aprovação da Oferta").

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4. Regime de Distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, conforme definido no Regulamento, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3.

8.7. Formador de mercado

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento ("Formador de Mercado").

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez pelo Fundo.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), por Investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 160 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Acerca do relacionamento entre as partes, sabe-se que, além daquele referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Gestor.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro ("Condições Precedentes"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo os Anúncios de Início e Encerramento, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");
- (iii) listagem do Fundo e obtenção do registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
- (iv) obtenção do registro para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Fundo ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor e pela Consultora Imobiliária ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador e o Gestor pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) recebimento pelo Coordenador Líder de relatório de *due diligence*, caso necessário, em conformidade com os critérios vigentes estabelecidos pela CVM e em termos aceitáveis para o Coordenador Líder, bem como entrega ao Coordenador Líder de opinião legal a respeito do processo de *due diligence*, se realizada, e da Oferta, em termos usualmente utilizados em operações semelhantes à Oferta e satisfatórios ao Contratado;

- (viii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador, e/ou Gestor, conforme o caso;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- (x) obtenção de declaração emitida pelo Administrador e pelo Gestor, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor constantes nos Documentos da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (xi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 9.613/98, a Lei Federal nº 12.529/11, a Lei Federal nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);
- (xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador do Gestor e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta;

(xv) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160;

(xvi) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula Sétima e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;

(xvii) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", do "Código de Distribuição de Produtos de Investimento" e do "Código de Ofertas Públicas" ("Códigos ANBIMA"), quando aplicáveis;

(xviii) cumprimento, pelo Fundo, e/ou pelo Administrador e/ou pelo Gestor, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo, o Administrador e o Gestor obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

(xix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão adimplidas. As obrigações pecuniárias do Fundo, do Administrador e do Gestor mencionadas neste item não se referem exclusivamente às obrigações pecuniárias assumidas no âmbito da Oferta e do Contrato de Distribuição;

(xx) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e

(xxi) pagamento de todas as despesas relativas à Oferta pelo Fundo.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder até o Dia Útil imediatamente antecedente à data de publicação do Anúncio de Início, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta

não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pelas obrigações de reembolso de despesas ao Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Preço de Emissão Cota da 2ª Emissão
Comissão de Distribuição	R\$ 1.500.000,00	2,50%
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 160.210,29	0,27%
Total de Comissionamento	R\$ 1.660.210,29	2,77%
Coordenação Líder	R\$ 166.021,03	0,28%
Advogados	70.200,07	0,12%
Taxa de Registro CVM	R\$ 22.500,00	0,04%
Taxas B3	R\$ 15.200,00	0,03%
Outros Custos	R\$ 30.000,00	0,05%
Total	R\$ 1.964.131,39	3,27%

Os custos relativos à Oferta serão suportados pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, às despesas com: (i) estruturação; (ii) coordenação; (iii) distribuição; (iv) assessores legais; (v) taxa de fiscalização CVM e (vi) eventuais taxas de liquidação junto à B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Além disso, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175:

INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175	LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO
O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;	Capítulo 1 do Anexo
A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:	Capítulo 3 do Anexo
a) A descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;	Item 3.1 do Anexo
b) A especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;	Item 3.3 do Anexo
c) Os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;	Item 3.2 do Anexo
d) A possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;	Item 3.6 do Anexo
e) A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e	N/A
f) Localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;	Item 1.1 do Anexo
O prazo de duração do fundo;	Item 1.1
Taxas de administração e desempenho, se for o caso;	Capítulo 9 do Anexo
Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;	N/A
Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;	Item 5.1 do Anexo
Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;	Item 5.3.5 do Anexo
Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;	Item 1.1 do Anexo
Crerios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	Item 5.3.1 do Anexo
Data de encerramento do exercício social;	Item 1.1
Política de distribuição de rendimentos e resultados;	Capítulo 7 do Anexo

INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175	LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO
Qualificação do administrador;	Item 1.1
Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;	Capítulo 8 do Anexo
Critérios para a remuneração do administrador;	Item 9.1 do Anexo
Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;	Capítulo 4
Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;	Item 6.3 do Anexo
Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	N/A
Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	N/A
Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;	Capítulo 5
Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;	Item 10.5.4 do Anexo
Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;	N/A
A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e	Item 8.6.1 do Anexo
Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, da Resolução.	Item 11.1 do Anexo

Abaixo, elencamos os documentos incorporados neste Prospecto como anexos:

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

Para acesso ao Ato de Aprovação da Oferta, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a “Ata da Assembleia” de 26 de março de 2024).

Anexo II - Regulamento do Fundo

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Dama Fundo de

Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Regulamento”).

Anexo III – Estudo de Viabilidade

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM nº 175, estarão disponíveis para consulta no seguinte website:

(i) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”).

Caso, ao longo do Período de Distribuição das Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações do Fundo”).

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/>) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre Corcovado,
Botafogo, Rio de Janeiro, CEP 22250-040

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2715

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com;

Website: ["https://www.btgpactual.com/"](https://www.btgpactual.com/)

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Rua Casa do Ator, 1117, conjunto 133-A,
Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP: 04546-004

At.: Srs. Fabio Frugis Cruz e Marcelo Vieira Elaiuy

Tel.: (11) 2359-6456

E-mail: contato@openkapital.com.br

Website: www.openkapital.com.br

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte
Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04.538-132

At.: Área de Produtos | Jurídico

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: produtos@genial.com.vc | juridico-IB@genial.com.vc

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

Consultor Imobiliário

ESTRATEGISTA FINANCEIRO LTDA.,

Rua Piratini, nº 00, Quadra AG6, Lote 13, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia
Cidade de Goiânia, Estado de Goiás

At.: Henrique Camara

Tel.: (62) 98345-1777

E-mail: henriquecamara@estrategistafinanceiro.org

Website: www.estrategistafinanceiro.com.br

14.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal

BCA ADVOGADOS

Av. São Gabriel, 149, Conjunto 304
Jardim Paulista, São Paulo, SP – CEP: 01435-001
At.: Sr. Gustavo Rosetti
Tel.: (11) 97243-5869
E-mail: g.rosetti@bcalex.com.br
Website: <https://bcalex.com.br>

14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Levando em consideração que o Fundo foi constituído em 08 de fevereiro de 2024, nenhum exercício social foi encerrado até a presente data, de forma que o Fundo ainda não contratou auditor independente para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras.

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e ao Gestor, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado

Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

O Administrador e o Coordenador Líder declaram ter tomado todas as cautelas e ter agido com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1 Tributação

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. Possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e
- II. As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Resolução CVM nº 175 e demais regras aplicáveis.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido –

“CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

(Ato de Aprovação da Oferta integralmente reproduzido nas páginas abaixo)

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA [Categoria]

CNPJ: Banco Banco BTG Pactual S.A

("Classe Única")

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

Às 10:00 horas do 26 de março de 2024, realizada remotamente a partir da sede da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("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").

2. PRESENÇA:

Cotistas detentores da totalidade das cotas de emissão da Classe Única, de forma que restou dispensada a convocação da presente Assembleia.

3. MESA:

Presidente: Clara Menezes;

Secretária: Luana Dias

4. ORDEM DO DIA:

a) aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas, após a obtenção de registro perante a CVM, sob coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Conjunto 92, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("RCVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo, com a consequente autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia, e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

- (i) a emissão, no âmbito da Oferta, de até 4.000.000 (quatro milhões) Novas Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), equivalentes a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, em classe e série únicas, sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do gestor, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais);
 - (ii) a possibilidade da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da RCV 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, equivalentes a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Lote Adicional");
 - (iii) o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), considerando o valor patrimonial das cotas da Classe Única do Fundo em 01 de março de 2024 ("Preço de Emissão");
 - (iv) os custos relativos à Oferta serão suportados pela Classe Única do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às despesas com: (a) estruturação; (b) coordenação; (c) distribuição; (d) assessores legais; (e) taxa de fiscalização da CVM; e (f) eventuais taxas de liquidação junto à B3;
 - (v) a dispensa do cumprimento do direito de preferência de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do item 1.1 do Anexo I do Regulamento da Classe Única; e
 - (vi) a destinação da Oferta aos investidores qualificados, definidos conforme o artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores");
- b) alteração do item 9.2 do Anexo I do Regulamento da Classe Única, de forma a elevar o percentual recebido pelo gestor a título de taxa de gestão; e
- c) alteração do item 9.3 do Anexo I do Regulamento da Classe Única, de forma a reduzir o percentual recebido pelo gestor e consultor imobiliário a título de taxa de performance.

5. DELIBERAÇÕES POR UNANIMIDADE:

Instalada a assembleia e após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Cotistas aprovaram:

- a) aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas, após a obtenção de registro perante a CVM, sob coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Conjunto 92, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("RCVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo, com a consequente autorização à Administradora para a

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia, e submeter a Oferta à aprovação da CVM.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

(i) a emissão, no âmbito da Oferta, de até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas (observada a possibilidade de exercício do Lote Adicional, abaixo definido), equivalentes a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, em classe e série únicas, sendo admitido o encerramento da Oferta a qualquer momento, bem como o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do gestor, caso ocorra a distribuição parcial de, pelo menos, 100.000 (cem mil) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(ii) a possibilidade de a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da RCVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, equivalentes a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Lote Adicional”);

(iii) o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), considerando o valor patrimonial das cotas da Classe Única do Fundo em 01 de março de 2024 (“Preço de Emissão”);

(iv) os custos relativos à Oferta serão suportados pela Classe Única do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às despesas com: (a) estruturação; (b) coordenação; (c) distribuição; (d) assessores legais; (e) taxa de fiscalização da CVM; e (f) eventuais taxas de liquidação junto à B3;

(v) a dispensa do cumprimento do direito de preferência de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do item 1.1 do Anexo I do Regulamento da Classe Única; e

(vi) a Oferta será destinada aos investidores qualificados, definidos conforme o artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”);

b) alterar o item 9.2 do Anexo I do Regulamento da Classe Única, de forma a elevar o percentual recebido pelo gestor a título de taxa de gestão, passando **de** 0,3% (três centésimos por cento) **para** 0,6% (seis centésimos por cento), o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa equivalente a 0,6% (seis centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe no último dia do mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Gestão”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 18.780,00 (dezoito mil, setecentos e oitenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM (“Taxa de Gestão”).”

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

c) alterar o item 9.3 do Anexo I do Regulamento da Classe Única, de forma a reduzir o percentual recebido pelo gestor e consultor imobiliário a título de taxa de performance, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“9.3 Além da remuneração que lhes é devida nos termos do caput, o GESTOR e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR e ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_{x^{m-1}})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_{x^{m-1}} = Variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção Distribuições}_i^{m-1})$$

Taxa de Correção Distribuições_{x^{m-1}} = Variação positiva do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração;

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal da classe de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês **i** (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.”

6. ENCERRAMENTO:

Em virtude das deliberações aprovadas no item acima, os Cotistas da Classe Única: (i) autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe Única, a realizar todas as atividades necessárias, incluindo a alteração do Regulamento, o qual passará a vigorar conforme o Anexo II a

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.866.872/0001-01

esta ata; (ii) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; e (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta assembleia.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, senão de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento e/ou Anexo. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada.

Clara Menezes
Presidente

Luana Dias
Secretária

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

ANEXO I**LISTA DE PRESENÇA DE COTISTAS DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA [Categoria]**

CNPJ: Banco Banco BTG Pactual S.A

Cotista	CPF	Assinatura
Sandra Maria da Cunha Camara	235.289.231-72	

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.866.872/0001-01

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

CAPÍTULO – 1 FUNDO

1.1 DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única (“ Classe ” ou “ Classe de Cotas ”).
CNPJ	53.866.872/0001-01
Prazo de Duração	Indeterminado
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	Open Capital Gestão de Ativos Ltda. , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, cj. 133, 13º andar, Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ sob o nº 43.231.396/0001-90, autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO (“ GESTOR ” e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, os “ PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.3 Durante o Prazo de Duração, o FUNDO poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução 175, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR.

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

CAPÍTULO – 2

2.1 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

2.2 O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

2.3 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 3 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

3.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

3.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

3.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

3.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

3.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

3.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO – 4 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

4.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo da existência de encargos adicionais previstos no anexo de Classe.

4.2 As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

CAPÍTULO – 5 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

5.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

5.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

5.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

5.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

5.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

5.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

5.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

5.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

5.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

5.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 5 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 6 TRIBUTAÇÃO

6.1 O disposto neste CAPÍTULO – 6 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

6.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à</p>

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

	<p>negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I.IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p>	

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

<p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
<p>Cotistas Não-Residentes (INR):</p> <p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
<p>Cobrança do IRF:</p>	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p>II.IOF:</p>	
<p>IOF/TVM:</p>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento</p>

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

	imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO – 7 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

7.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

7.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
--

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	Não aplicável.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato: “Papel”. Subclassificação: “Fundos” Tipo de gestão: Ativa. Segmento: “Multicategoria”
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“ Cotas de FII ”), nos termos do item 3.2 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “ Ativos Imobiliários ”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“ CRI ”), (ii) letras hipotecárias (“ LH ”), (iii) letras de crédito imobiliário (“ LCI ”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; e (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“ Bens Imóveis ”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos Financeiros conforme disposto na política de investimento da Classe definida no CAPÍTULO – 3 abaixo.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Consultor Imobiliário	Estrategista Financeiro Ltda. , sociedade limitada, com sede na Rua Piratini, s/nº quadra AG6, lote 13, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74883-089, inscrita no CNPJ sob o nº 33.068.606/0001-18, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás (“ JUCEG ”), sob o NIRE 5260105905-3, conforme contrato arquivado em 19 de março de 2019 (“ CONSULTOR IMOBILIÁRIO ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>a critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.</p>
Negociação	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>
Transferência	<p>As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.</p>
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.</p>
Dia Útil	<p>Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.</p>
Feriados	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

3.2 Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou o consultoria especializada e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3 A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

3.4 Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

3.5 As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em (“**Ativos Financeiros**”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

3.6 A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

3.7 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

3.8 O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.9 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.2 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada (“**Preço de Emissão**”).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características previstas no instrumento que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo, a critério do GESTOR ou conforme descrito no instrumento de aprovação da respectiva oferta: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe.

6.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).

7.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668.

7.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

7.4 O percentual mínimo a que se refere o *caput* será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR das cotas.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, a critério do GESTOR, uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados, em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* deste artigo.

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Bens Imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) Custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.13 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.14 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

8.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.14.2 Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.14.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.15 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.16 Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

8.17 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO para prestar os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.18 O CONSULTOR IMOBILIÁRIO desempenhará suas atividades em conformidade com o disposto neste Regulamento, na legislação vigente, no contrato firmado entre o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e o FUNDO, representado por seu ADMINISTRADOR, para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos ativos (“**Contrato de Consultoria**”), na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.19 Fica permitido ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não pertencendo ao mesmo grupo econômico do GESTOR, receber remuneração, referente a Taxa de Performance, diretamente do ADMINISTRADOR, nos termos do Contrato de Consultoria.

8.20 A porcentagem e os detalhes sobre a remuneração a ser recebida pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, bem como os termos e condições da sua atuação deverão ser formalizados no Contrato de Consultoria, conforme acordado entre CONSULTOR IMOBILIÁRIO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, quando aplicável, validada pelo próprio ADMINISTRADOR, respeitando as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.21 Em caso de divergência entre as disposições deste Capítulo e o contrato específico firmado entre o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, ADMINISTRADOR e o GESTOR, quando aplicável, validado pelo próprio ADMINISTRADOR, prevalecerão as condições estabelecidas no referido Regulamento.

CAPÍTULO – 9 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

9.1 O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Administração**”): **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“**IGP-M**”), a partir do mês subsequente à de funcionamento do Fundo perante a CVM, a ser pago diretamente ao Administrador, sendo certo que, apenas durante os primeiros 6 (seis) meses de funcionamento do FUNDO, este valor mínimo mensal será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

9.1.1 A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa equivalente a 0,6% (seis centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe no último dia do mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 18.780,00 (dezoito mil, setecentos e oitenta reais), atualizado anualmente pela

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM (“Taxa de Gestão”).

9.2.1 A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa de Performance

9.3 Além da remuneração que lhes é devida nos termos do *caput*, o GESTOR e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR e ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1 + Taxa\ de\ Correção_x^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições\ Corrigidas_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa\ de\ Correção\ Distribuições_i^{m-1})$$

Taxa de Correção Distribuições_x^{m-1} = Variação positiva do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração;

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal da classe de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês **i** (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

9.3.1 Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $m-1$ será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.

9.3.2 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

9.3.3 Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

9.3.4 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

9.3.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o patrimônio líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

9.3.6 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

9.4 Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.5 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.6 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Anexo I ao Regulamento

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de *quórum* qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Majoria Simples**”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.

10.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) acima, bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano ou unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) seja cotista da classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, sugestão de investimento.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor.
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

DAMA11 - AGE 26 03 24 pdf

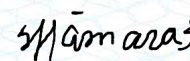
Código do documento 73f7e422-7e63-4ead-8191-562966c846c6



Assinaturas



Sandra maria da Cunha camara
sandramccamara@hotmail.com
Assinou



Clara Araujo de Menezes
clara.menezes@btgpactual.com
Assinou

Clara Araujo de Menezes



Luana Dias
luana.dias@btgpactual.com
Assinou

Luana Dias

Eventos do documento

26 Mar 2024, 14:54:19

Documento 73f7e422-7e63-4ead-8191-562966c846c6 **criado** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email:operacional@openkapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-26T14:54:19-03:00

26 Mar 2024, 14:55:46

Assinaturas **iniciadas** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email:operacional@openkapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-26T14:55:46-03:00

26 Mar 2024, 15:17:27

CLARA ARAUJO DE MENEZES **Assinou** - Email: clara.menezes@btgpactual.com - IP: 177.66.196.254 (177.66.196.254 porta: 30272) - Documento de identificação informado: 007.086.683-05 - DATE_ATOM: 2024-03-26T15:17:27-03:00

26 Mar 2024, 15:46:37

LUANA DIAS **Assinou** - Email: luana.dias@btgpactual.com - IP: 177.66.196.254 (177.66.196.254 porta: 33374) - **Geolocalização: -23.585602 -46.682133** - Documento de identificação informado: 418.884.078-16 - DATE_ATOM: 2024-03-26T15:46:37-03:00

26 Mar 2024, 16:20:34

SANDRA MARIA DA CUNHA CAMARA **Assinou** - Email: sandramccamara@hotmail.com - IP: 200.9.19.13 (200.9.19.13 porta: 44276) - Documento de identificação informado: 235.289.231-72 - DATE_ATOM: 2024-03-26T16:20:34-03:00



Hash do documento original

(SHA256):0389570e8632757198b319b1c292d100f4911f73c9e3ebcd4fc4cc87449f965b

(SHA512):60f80e7c0f1de8c92353d84febc6694a45e6c0491bde52abd9dd47851104f4f1a49fc14353e928902db8ee1752d46271865fd5dbd059372345576527eec9

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

PARTE GERAL

CAPÍTULO – 1 FUNDO

1.1 DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única (“ Classe ” ou “ Classe de Cotas ”).
CNPJ	53.866.872/0001-01
Prazo de Duração	Indeterminado
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	Open Capital Gestão de Ativos Ltda. , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, cj. 133, 13º andar, Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ sob o nº 43.231.396/0001-90, autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO (“ GESTOR ” e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, os “ PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.3 Durante o Prazo de Duração, o FUNDO poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução 175, por ato conjunto do ADMINISTRADOR e do GESTOR.

CAPÍTULO – 2

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

2.1 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

2.2 O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

2.3 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 3 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

3.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

3.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

3.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

3.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

3.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

3.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

3.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO – 4 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

4.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo da existência de encargos adicionais previstos no anexo de Classe.

4.2 As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

CAPÍTULO – 5 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

5.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

5.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

5.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

5.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

5.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

5.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

5.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

5.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

5.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

5.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 5 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 6 TRIBUTAÇÃO

6.1 O disposto neste CAPÍTULO – 6 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

6.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à</p>

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

	<p>negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I.IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p>	

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

<p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
<p>Cotistas Não-Residentes (INR):</p> <p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
<p>Cobrança do IRF:</p>	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p>II.IOF:</p>	
<p>IOF/TVM:</p>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento</p>

Regulamento

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.866.872/0001-01

	imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO – 7 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

7.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

7.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
--

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	Não aplicável.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato: “Papel”. Subclassificação: “Fundos” Tipo de gestão: Ativa. Segmento: “Multicategoria”
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“ Cotas de FII ”), nos termos do item 3.2 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “ Ativos Imobiliários ”): (i) certificados de recebíveis mobiliários (“ CRI ”), (ii) letras hipotecárias (“ LH ”), (iii) letras de crédito imobiliário (“ LCI ”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175; e (ix) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“ Bens Imóveis ”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos Financeiros conforme disposto na política de investimento da Classe definida no CAPÍTULO – 3 abaixo.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Consultor Imobiliário	Estrategista Financeiro Ltda. , sociedade limitada, com sede na Rua Piratini, s/nº quadra AG6, lote 13, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia, Município de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74883-089, inscrita no CNPJ sob o nº 33.068.606/0001-18, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás (“ JUCEG ”), sob o NIRE 5260105905-3, conforme contrato arquivado em 19 de março de 2019 (“ CONSULTOR IMOBILIÁRIO ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>a critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.</p>
Negociação	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>
Transferência	<p>As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.</p>
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.</p>
Dia Útil	<p>Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.</p>
Feriados	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

3.2 Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou o consultoria especializada e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3 A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

3.4 Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

3.5 As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("**Ativos Financeiros**"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

3.6 A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

3.7 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

3.8 O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.9 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.2 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada (“**Preço de Emissão**”).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características previstas no instrumento que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo, a critério do GESTOR ou conforme descrito no instrumento de aprovação da respectiva oferta: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o *pro rata* até que haja a fungibilidade das cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe.

6.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).

7.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668.

7.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

7.4 O percentual mínimo a que se refere o *caput* será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR das cotas.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, a critério do GESTOR, uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados, em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no *caput* deste artigo.

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Anexo I ao Regulamento

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Bens Imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) Custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.13 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.14 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

8.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.14.2 Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.14.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.15 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.16 Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

8.17 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO para prestar os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.18 O CONSULTOR IMOBILIÁRIO desempenhará suas atividades em conformidade com o disposto neste Regulamento, na legislação vigente, no contrato firmado entre o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e o FUNDO, representado por seu ADMINISTRADOR, para a prestação dos serviços de consultoria relacionados aos ativos (“**Contrato de Consultoria**”), na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.19 Fica permitido ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não pertencendo ao mesmo grupo econômico do GESTOR, receber remuneração, referente a Taxa de Performance, diretamente do ADMINISTRADOR, nos termos do Contrato de Consultoria.

8.20 A porcentagem e os detalhes sobre a remuneração a ser recebida pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, bem como os termos e condições da sua atuação deverão ser formalizados no Contrato de Consultoria, conforme acordado entre CONSULTOR IMOBILIÁRIO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, quando aplicável, validada pelo próprio ADMINISTRADOR, respeitando as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.21 Em caso de divergência entre as disposições deste Capítulo e o contrato específico firmado entre o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, ADMINISTRADOR e o GESTOR, quando aplicável, validado pelo próprio ADMINISTRADOR, prevalecerão as condições estabelecidas no referido Regulamento.

CAPÍTULO – 9 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

9.1 O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Administração**”): **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“**IGP-M**”), a partir do mês subsequente à de funcionamento do Fundo perante a CVM, a ser pago diretamente ao Administrador, sendo certo que, apenas durante os primeiros 6 (seis) meses de funcionamento do FUNDO, este valor mínimo mensal será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

9.1.1 A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa equivalente a 0,6% (seis centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe no último dia do mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 18.780,00 (dezoito mil, setecentos e oitenta reais), atualizado anualmente pela

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM (“**Taxa de Gestão**”).

9.2.1 A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa de Performance

9.3 Além da remuneração que lhes é devida nos termos do *caput*, o GESTOR e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO farão jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR e ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i * (1 + Taxa \text{ de Correção } Distribuições_i^{m-1})$$

Taxa de Correção Distribuições_x^{m-1} = Variação positiva do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração;

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal da classe de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês **i** (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

9.3.1 Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $m-1$ será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.

9.3.2 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

9.3.3 Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

9.3.4 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

9.3.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o patrimônio líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

9.3.6 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

9.4 Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.5 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.6 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Anexo I ao Regulamento

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Majoria Simples**”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.

10.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) acima, bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano ou unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) seja cotista da classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, sugestão de investimento.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor.
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

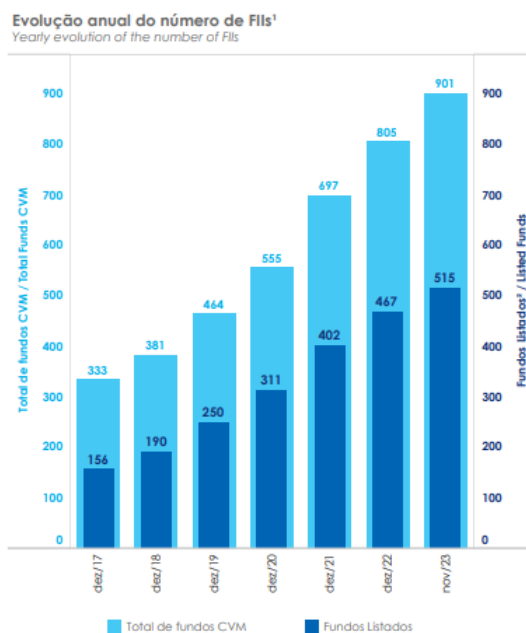
* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo III – Estudo de Viabilidade
(Estudo de Viabilidade da Oferta integralmente reproduzido nas páginas abaixo)

Anexo III – Estudo de Viabilidade

A indústria de Fundos Imobiliários (“FIIs”) cresceu nos últimos anos, impulsionada pelo amadurecimento institucional do mercado de capitais brasileiro e, em especial, pelo ambiente de taxa básica de juros em patamares historicamente mais baixos. Conforme dados divulgados pela B3 (Gráfico I), houve um **crescimento de mais de 170% na quantidade de fundos imobiliários listados na Bolsa em um período de aproximadamente 5 anos.**



¹ Esta informação é divulgada cerca de 30 dias após o fechamento de cada mês.
² Fundos registrados na CVM e listados na B3.

Gráfico I

Fonte: B3

Esse crescimento traz consigo o **aumento de liquidez** (Gráfico II), **entrada de investidores institucionais de maior porte** (Figura I) e a possibilidade de abertura do mercado para novas teses de investimento.

Evolução do volume (R\$ Bilhões) e número de negócios (milhões)
Trading value (BRL Billions) and number of trades (millions)

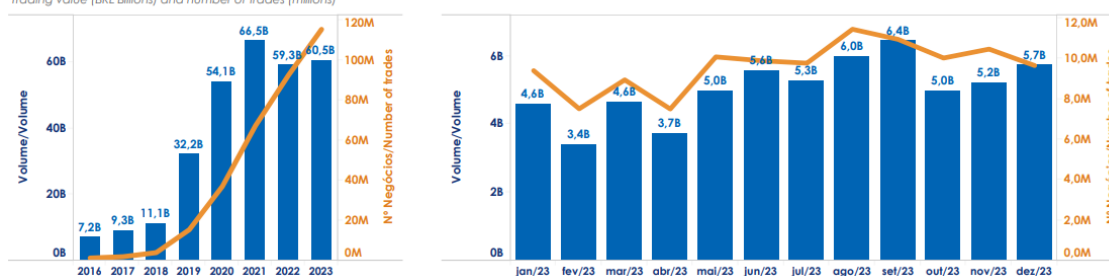


Gráfico II

Fonte: B3

Investimentos

FUNCEF amplia carteira de fundos imobiliários, diversifica ativos e supera meta

Gestão ativa permitiu à Fundação capturar oportunidades da retomada do segmento

Figura I

Fonte: Funcef – disponível em: <https://www.funcef.com.br/portal/menu-principal/comunicacao/funcef-amplia-carreira-de-fundos-imobiliarios-diversifica-ativos-e-supera-meta.htm>

Mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador devido ao impacto do aumento da taxa básica de juros, a indústria de fundos imobiliários listados na B3 apresentou crescimento no ano de 2023 (Gráfico I) e, conforme projetam especialistas, o ano de 2024 tende a ser ainda melhor (Figura II, Figura III e Figura IV), o que já começa a se refletir nos preços dos ativos conforme mostrado no Gráfico III a seguir.

Fundos imobiliários renovam recorde no primeiro mês de 2024

Apesar de um desempenho tímido em janeiro, a classe de fundos imobiliários superou, com folga, o desempenho do principal índice de ações da bolsa, o Ibovespa, que recuou 5,06% no período

Figura II

Fonte: Valor Investe – disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2024/02/01/fundos-imobiliarios-renovam-recorde-no-primeiro-mes-de-2024.ghtml>

■ Onde investir 2024

2024 é o ano dos fundos imobiliários? Analistas do BB respondem

Confira nossa análise

Publicado por: [Análise BB](#) • 🕒 5 minutos • Atualizado em 11/12/2023 às 12:22

Figura III

Fonte: InvestTalk BB – disponível em: <https://investtalk.bb.com.br/noticia/onde-investir-2024-fundos-imobiliarios>

ECONOMIA

Analistas estimam valorização de até 40% dos fundos imobiliários em 2024

Figura IV

Fonte: Gazeta de São Paulo – disponível em: <https://www.gazetasp.com.br/brasil/analistas-estimam-valorizacao-de-ate-40-dos-fundos-imobiliarios-em/1134188/>

Comparação da evolução da cotação - IFIX, IMOB e IBOVESPA

Gráfico: Comparação de cotação base=100 | Exibição: Cotação por índice e variação no período (%) / Graphic: Quotation comparison base=100 | Exhibition: Quotation by index and variation in the period (%)

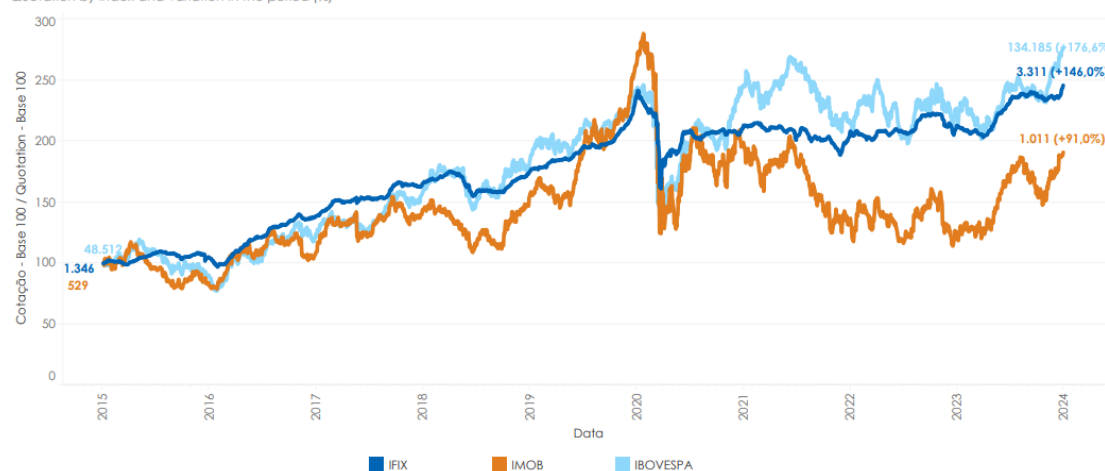


Gráfico III

Fonte: B3

Como num jogo de xadrez, os gestores de recursos e investidores em geral alocam suas carteiras conforme o cenário muda, equilibrando os portfólios entre estratégias mais conservadoras e mais arrojadas, assim como um mestre enxadrista desloca as peças disponíveis no tabuleiro de acordo com os movimentos do adversário, estratégia definida e equilibra seus movimentos entre defesa e ataque de forma a garantir a vitória ao mesmo tempo que minimiza, na medida do possível, a perdas.

Como base na filosofia de uma partida de xadrez e considerando os fatores elencados anteriormente, a Gestora desenvolveu uma tese de investimento para aproveitar o momento de mercado para auferir eventuais ganhos de capital, ao mesmo tempo que procura a obtenção de renda recorrente e estável aos investidores.

Como resultado, a Gestora criou o Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“DAMA”), cujo processo de investimento está detalhado na imagem a seguir (Figura V):

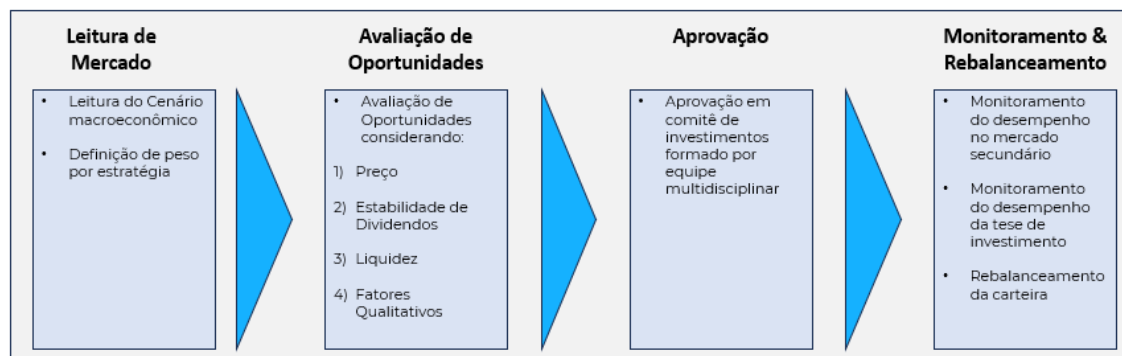


Figura V

Fonte: Interno

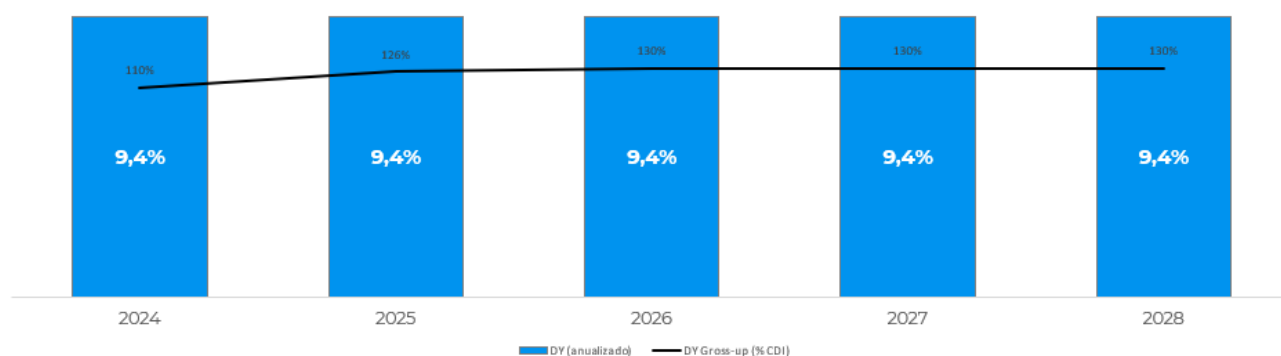
A alocação dos ativos na carteira do DAMA, com foco em equilíbrio na geração de caixa do fundo, as oportunidades serão avaliadas em comitê de investimentos privilegiando a análise de 4 fatores chave principais:

- 1) Preço:** O preço de entrada e saída de um investimento em fundos imobiliários é considerado um fator chave para o comitê de investimentos, tanto nas alocações com foco em geração de dividendos quanto nas alocações com foco em ganho de capital.
- 2) Estabilidade de Dividendos:** Salvo em situações especiais de condições de mercado, o comitê de investimentos do DAMA considera a estabilidade na distribuição de dividendos como um fator chave para a seleção de ativos.
- 3) Liquidez:** Segundo a ANBIMA, Liquidez é a capacidade de conversão de um bem em dinheiro, ou seja, é a rapidez com a qual é possível se desfazer de algum ativo e receber caixa em mãos. Considerando o foco em buscar estabilidade na geração de dividendos, o DAMA vai considerar a liquidez como um fator chave na seleção de ativos, para permitir a montagem e desmontagem de posições em ativos aprovados pelo comitê sem que isso impacte a cotação em Bolsa.
- 4) Fatores Qualitativos:** Para cada subsetor dentro do mercado imobiliário, são consideradas variáveis específicas para cada grupo, tais como qualidade dos ativos, localização, entre outros.

O conjunto da análise dos macro fatores citados acima, resulta em uma gestão de carteira com foco em renda recorrente e uma projeção de dividendo yield conforme gráfico abaixo

DAMA11 – Expectativa de Resultado

Expectativa de Dividendos¹



Fonte: Open Kapital

¹ A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

DISCLAIMER

Este material tem caráter exclusivamente preliminar e confidencial para fins de suporte à análise de viabilidade de potencial emissão de cotas (“Oferta”) do Dama Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “DAMA11”) e não deve ser entendido como recomendação de investimentos. O presente material é destinado exclusivamente ao receptor para fins de análise, sendo que, conforme o caso, os futuros documentos da oferta deverão estar de acordo com a regulamentação aplicável. O conteúdo aqui disponibilizado foi elaborado com base em dados desenvolvidos internamente, informações públicas e outras fontes externas, e representam uma estimativa em relação à potencial alteração a ser realizada pelo fundo. Esse material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material, e não existe qualquer compromisso de atualização em relação ao seu conteúdo. Em nenhuma hipótese, os cotistas devem considerar que os dados e informações aqui disponibilizados representam qualquer garantia ou rentabilidade futura em relação ao fundo. Esse material não representa qualquer declaração ou garantia em relação às expectativas de rendimentos futuros. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA (DAMA11)

No montante de, inicialmente,
R\$ 40.000.000,00
(Quarenta milhões de reais)

Coordenador líder



Gestor



Consultor



Administrador



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

(i) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, O FUNDO, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO; e (ii) O INVESTIMENTO NA OFERTA TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO; e (iii) O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1

Open Kapital

2

Visão de Mercado

3

DAMA11

4

2ª Emissão de Cotas

5

Fatores de Risco

6

Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Open Kapital

Destaques

✓ Equipe de sócios experiente, com *track record* comprovado no mercado de capitais

✓ Postura *hands-on* na análise e gestão dos ativos em carteira

+R\$ 25 bi

Operações estruturadas

+100

Anos de experiência¹

+40

Crises financeiras²

11

Tamanho da equipe

Meritocracia

Fonte: Open Kapital,

1) Anos de experiência da equipe de sócios somada

2) Números de crises financeiras que o time de gestão / sócios viveu no mercado financeiro ao longo da carreira.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Open Kapital – Experiência

Experiência vs crises

✓ Equipe experiente, com sócios que ocuparam posições relevantes em instituições de referência no mercado financeiro e atravessaram as crises dos últimos 30 anos, trazendo assim um histórico e capacidade para navegar os mercados em qualquer cenário.



Fonte: Open Kapital, B3

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Open Kapital – Disciplina

Processo de Investimento

✓ Acreditamos que disciplina e postura “mão na massa”, com uma visão profunda dos fundos investidos, seus ativos e correlações entre os mesmos durante o processo de investimento, revertem em carteiras mais saudáveis e mais alinhadas com os objetivos de cada estratégia.

Análise

- ✓ Análise proprietária das oportunidades
- ✓ Cruzamento de dados (“*Data Science*”)
- ✓ Cliente Oculto

Gestão

- ✓ Postura ativa na gestão
- ✓ Comitê de investimento semanal
- ✓ Visitas *in-loco* aos ativos
- ✓ Rebalanceamento recorrente

Fonte: Open Kapital, B3

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrategista Financeiro – Consultor

Consultoria

✓ Estrategista é um hub de negócios na área de finanças, prestando serviços de consultoria e treinamento, com ênfase em gestão de riscos e viabilidade financeira de teses de Investimentos.

✓ Tem como fundador, Henrique Câmara, Investidor profissional, advogado, Mestre de Xadrez e Finanças e Doutorando em Negócios pela Flórida Christian University.

Atuação

Análise

✓ Originação e análise de oportunidades de investimentos alternativos de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

Acompanhamento

✓ Visitas de monitoramento aos ativos investidos;
✓ Estudos / consolidação de dados econômicos.

Fonte: Estrategista Financeiro, Regulamento do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1

Open Kapital

2

Visão de Mercado

3

DAMA11

4

2ª Emissão de Cotas

5

Fatores de Risco

6

Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

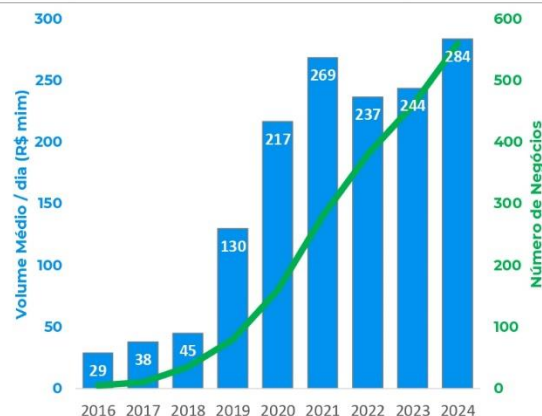
MATERIAL PUBLICITÁRIO

A indústria de fundos imobiliários brasileira cresceu e amadureceu nos últimos anos

Quantidade de FIIs¹



Evolução do ADTV² (R\$ milhões)



Fonte: Open Kapital, B3

¹ Boletim Mensal de Fundos Imobiliários B3 – Fevereiro/2024. Considera fundos listados e não listados em Bolsa.

² ADTV: Average Daily Trading Volume

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

A indústria de fundos imobiliários brasileira cresceu e amadureceu nos últimos anos

Quantidade de Investidores (mil)¹



Participação de Investidores Institucionais²

✓ Investidores Institucionais representam uma fatia relevante do volume de custódia da indústria brasileira de FII's e têm demonstrado apetite para crescer.



Fonte: Open Kapital, B3

¹ Boletim Mensal de Fundos Imobiliários B3 – Fevereiro/2024. Considera fundos listados e não listados em Bolsa.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão de Mercado

Olhando a série histórica, com exceção do período da pandemia da Covid-19, momentos de corte expressivo da Selic, favorecem a valorização das cotas dos fundos imobiliários listados na B3

IFIX vs Taxa de Juros¹



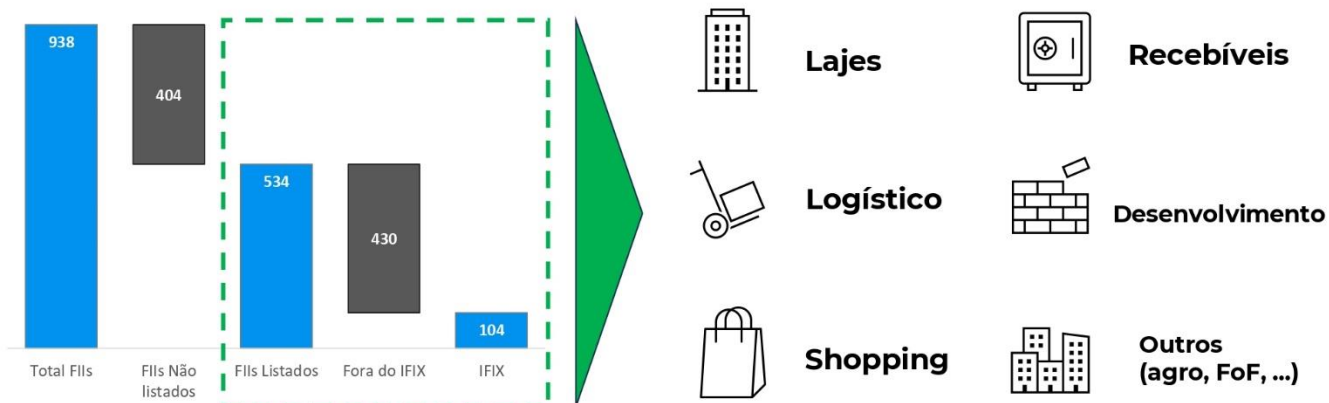
Fonte: Open Kapital, B3, Banco Central

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão de Mercado

Raio-x do Mercado



Fonte: Open Kapital, B3

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão de Mercado

Nossa visão é que existem oportunidades de investir em bons ativos no mercado de fundos imobiliários listados a preços ainda descontados em relação ao que vimos em períodos pré covid-19

Raio-x do Mercado

	<p>Lajes Segmento vem passando por retomada de preços e ocupação. Nossa visão é foco em ativos de ótima qualidade nas principais regiões de SP.</p>		<p>Recebíveis Segmento teve boa performance, com exceção de alguns fundos <i>high yield</i>. Existem boas oportunidades de entrada a preços descontados.</p>
	<p>Logístico Passou por valorização desde a pandemia, puxado e-commerce.. São oportunidades defensivas, com foco em geração de renda no momento atual de mercado..</p>		<p>Desenvolvimento Queda da Selic tende a favorecer esse tipo de fundo, aquecendo a demanda imobiliária. Temos visão cautelosamente positiva para o setor.</p>
	<p>Shoppings Setor passou por dificuldades na pandemia, mas vem se recuperando ao longo do tempo. Nossa visão é pontual, com foco em ativos já estabilizados.</p>		<p>Outros Segmento diverso, com vários sub-setores diferentes. Nossa abordagem na pesquisa é cuidadosa para checar oportunidades individuais.</p>

Fonte: Open Kapital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundo de Fundos

Vantagens da Alocação em FoFs¹

- 1. Gestão especializada:** Time de gestão experiente e focado 24x7 na seleção e acompanhamento dos ativos em carteira;
- 2. Alocação eficiente:** A partir de R\$ 10 de investimento, o investidor tem acesso a uma carteira diversificada de FIIs;
- 3. Oportunidades Restritas:** Fundos possuem acesso à oportunidades de investimento restritas, não disponíveis para investidor Pessoa Física; e
- 4. Manutenção das demais vantagens de um FII (isenção de IR, liquidez na B3, ...)**

Fonte: Open Kapital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1

Open Kapital

2

Visão de Mercado

3

DAMA11

4

2ª Emissão de Cotas

5

Fatores de Risco

6

Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

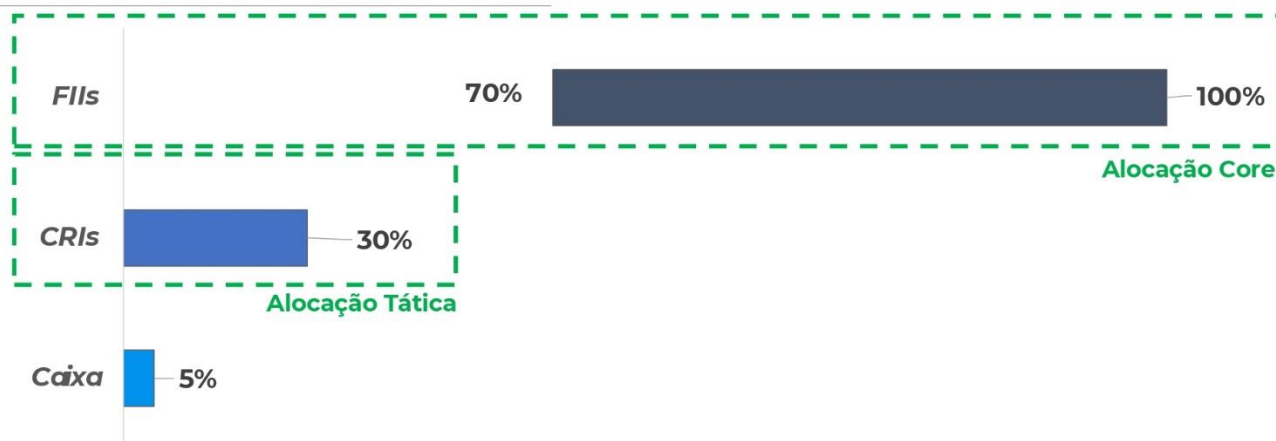
MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11



O DAMA11 tem por política ser um Fundo de Fundos Imobiliário ("FoF") que também aproveita oportunidades, de forma tática, no ambiente de crédito imobiliário brasileiro.

Política de Alocação



Fonte: Open Kapital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11



Processo de Investimento é fundamentado na disciplina na alocação e na geração de renda recorrente ao cotista

Processo de Investimento

Gestão

- 1) Acompanhamento da performance dos ativos
- 2) Visitas *in-loco* aos gestores e ativos
- 3) Comitê de Gestão
 - I. Rebalanceamento da carteira
 - II. Desinvestimentos



Análise

- 1) Constante monitoramento do mercado
- 2) Aprovação das oportunidades em Comitê de Investimento com foco em:
 - I. Liquidez;
 - II. Estabilidade; e
 - III. Risco da tese.

Execução

- 1) Equipe de *Trading* da Open Kapital busca melhor execução das decisões de investimento tomadas pelo comitê

Fonte: Open Kapital

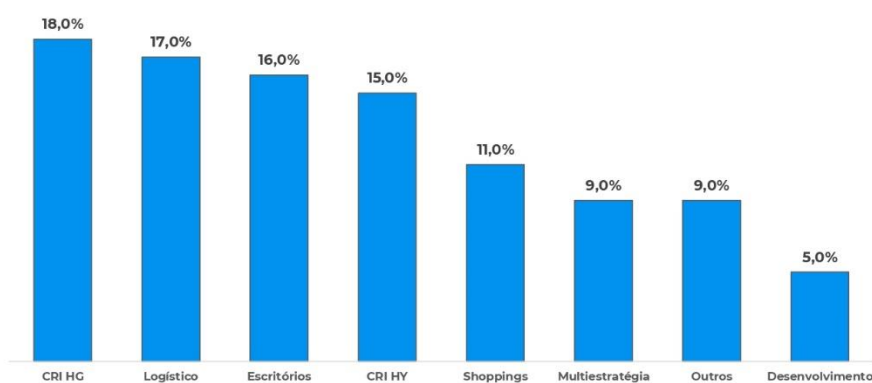
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11 – Pipeline Indicativo¹



Exposição Setorial Indicativa²



Exposição setorial indicativa

Reflete a visão macro da gestora aos setores e ativos dentro de cada setor do mercado.

Exposição pode variar ao longo do tempo conforme conjuntura de mercado.

Fonte: Open Kapital

- 1) A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.
- 2) A alocação indicativa pode variar conforme premissas de mercado. Antes de realizar o investimento, recomenda-se a leitura do prospecto, em especial a seção Fatores de Risco.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 Open Kapital
- 2 Visão de Mercado
- 3 DAMA11
- 4 **2ª Emissão de Cotas**
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11 – Termos e Condições da Oferta

Fundo	Dama – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Emissão	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão
Tipo e Duração do Fundo	Condomínio Fechado, não sendo admitido o resgate de Cotas antes da liquidação do Fundo, com prazo indeterminado
Classificação ANBIMA	Gestão Ativa
Montante da Oferta	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)
Quantidade de Novas Cotas	4.000 (quatro milhões) Cotas
Preço de Subscrição	R\$ 10,00 (Dez reais)
Público Alvo	Qualificado

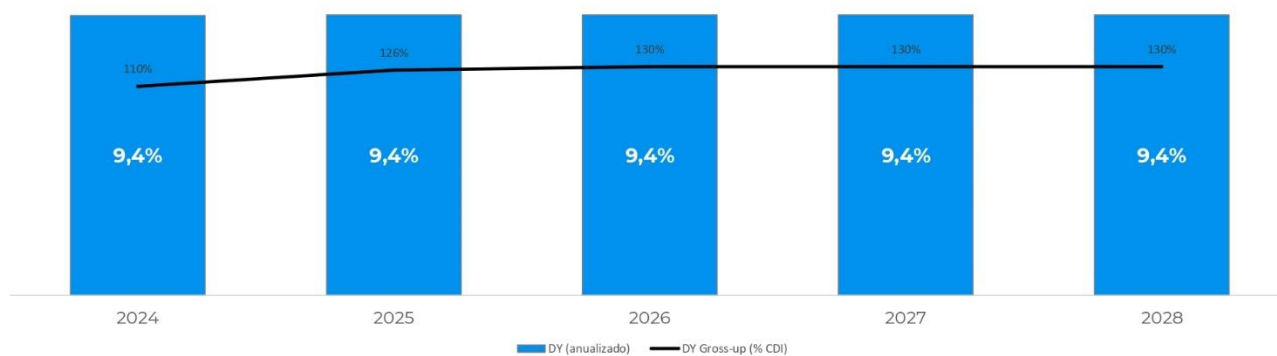
Fonte: Open Kapital

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11 – Expectativa de Resultado

Expectativa de Dividendos¹



Fonte: Open Kapital

¹ A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DAMA11 – Cronograma¹

Ordem	Eventos	Data
1	Divulgação do ato de aprovação da oferta	10/04/2024
2	Protocolo de pedido de registro automático da oferta junto à CVM e registro da oferta	10/04/2024
3	Divulgação do anúncio de início e do prospecto da oferta	10/04/2024
4	Início do período de subscrição	17/04/2024
5	Data prevista para 1ª liquidação da oferta	23/04/2024
6	Encerramento do período de subscrição	04/10/2024
7	Data máxima para divulgação do anúncio de encerramento da oferta	07/10/2024

¹ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

- 1 Open Kapital
- 2 Visão de Mercado
- 3 DAMA11
- 4 2ª Emissão de Cotas
- 5 **Fatores de Risco**
- 6 Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Ausência de garantia das Cotas. As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados. (Materialidade do risco: Maior).

Riscos de Liquidez: O Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixa ou inexistente demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. (Materialidade do risco: Maior).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Interrupção da prestação de serviços. O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe. Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Operações com derivativos. A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos de Liquidez. O Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixa ou inexistente demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

Risco do Fundo ser genérico. O Fundo não possui um Ativo Alvo específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da segunda Emissão do Fundo. Caso não sejam subscritas todas as Cotas do Montante Mínimo da Oferta da Segunda Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco tributário. A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Propriedade das Cotas e não dos imóveis. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro. As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco Tributários. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Riscos relativos à inexistência de Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos. Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1

Open Kapital

2

Visão de Mercado

3

DAMA11

4

2ª Emissão de Cotas

5

Fatores de Risco

6

Contato

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO







Sede

Rua Casa do Ator, 1117
Vila Olímpia
São Paulo - SP



Contato

 (11) 2359-6456
 damall@openkapital.com.br
 @fundoarri
 www.openkapital.com.br




Sede

Av. Brigadeiro Faria Lima,
3400
Itaim Bibi
São Paulo - SP



Contato

 (11) 4004-8888
 estruturação@genial.com.br
 www.genialinvestimentos.com.br



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO