

DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 53.866.872/0001-01

Código ISIN: BRDAMACTF007

Código de Negociação na B3: DAMA11

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, qualidade de instituição administradora (“Administradora”) da classe única do **DAMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, com prazo indeterminado de duração, nos termos Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.866.872/0001-01 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), conforme recomendação da gestora do Fundo, a **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90 (“Gestora”), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que foi aprovada, em 10 de outubro de 2024 por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Ato de Aprovação da Oferta”), a 3ª (terceira) emissão de cotas da classe única do Fundo (“Classe”, “Cotas” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, “b”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida ao rito de registro automático perante a CVM.

As principais características da Oferta estão descritas abaixo e no Ato de Aprovação da Oferta:

(i) **Colocação:** a Oferta consistirá na oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada pela **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/MF sob o nº 27.652.684/0003-24 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta;

(ii) **Público-Alvo:** a Oferta será destinada investidores qualificados, definidos conforme o artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160 (“Investidores Qualificados” ou “Investidores”);

(iii) **Número da Emissão:** a Oferta representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas da Classe;

(iv) **Tipo de Distribuição**: primária;

(v) **Montante Total da Oferta**: até R\$ 30.022.586,40 (trinta milhões, vinte e dois mil, quinhentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta");

(vi) **Quantidade de Cotas** até 3.095.112 (três milhões, noventa e cinco mil, cento e doze) Cotas, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

(vii) **Lote Adicional**: o Administrador, ouvidas as recomendações do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescer o Montante Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 773.778 (setecentas e setenta e três mil, setecentas e setenta e oito) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 7.505.646,60 (sete milhões, quinhentos e cinco mil, seiscentos e quarenta e seis reais, e sessenta centavos), considerando o Preço de Emissão ("Lote Adicional");

(viii) **Montante Mínimo da Oferta**: será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 1.000.758,70 (um milhão, setecentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos), considerando o Preço de Emissão, correspondentes a 103.171 (cento e três mil, cento e setenta e uma) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, será facultado ao Investidor, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência;

(ix) **Preço de Emissão**: o preço unitário de emissão das Cotas é R\$ 9,70 (nove reais e setenta centavos) por Cota, fixado pelo Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor, nos termos do Capítulo 1 do Anexo do Regulamento do Fundo ("Preço de Emissão");

(x) Taxa de Distribuição Primária: no âmbito da Oferta, será cobrada uma taxa de distribuição primária dos Investidores, inclusive dos Cotistas que venham a exercer o Direito de Preferência, no valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos), ou seja, 3,14% (três inteiros e quatorze centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o Preço de Integralização de R\$ 10,01 (dez reais e um centavo). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta (se aplicável), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe;

(xi) Preço de Integralização: trata-se da somatória do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 10,01 (dez reais e um centavo) ("Preço de Integralização");

(xii) Demais Taxas: exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxas dos Investidores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

(xiii) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Oferta: as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Integralização, à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;

(xiv) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados à aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, ao investimento nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento da Classe, descrita no Capítulo 3 do Anexo I ao Regulamento do Fundo;

(xv) Período de Distribuição: as Cotas da Oferta deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início"). A Oferta se encerra com a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição");

(xvi) Negociação: as Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas à negociação no mercado de bolsa.

(xvii) Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º dia útil subsequente à publicação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência");

- a. *Período para exercício do Direito de Preferência:* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 6º (sexto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);
- b. *Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:*

posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início (“Data-Base”);

- c. *Percentual de subscrição*: o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,66988372365, o qual será aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base do Direito de Preferência, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção”);
- d. *Direito de subscrição de Sobras do Direito de Preferência e Montante Adicional*: adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”). O Fator de Proporção para o cálculo do número de Cotas que poderão ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras será divulgado junto ao Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (além do Fator de Proporção descrito no parágrafo acima), especificando a quantidade de Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, e quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os períodos do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Após a alocação das Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Cotas remanescentes será colocada pela instituição intermediária líder da Oferta junto aos Investidores; e
- e. *Negociação*: o Direito de Preferência não poderá ser objeto de negociação.

(xviii) **Cronograma da Oferta**:

Evento	Etapa	Data prevista
1	Protocolo dos documentos da Oferta na B3	02/10/2024
2	Deferimento B3	09/10/2024
3	Pedido de Registro da Oferta na CVM	10/10/2024
4	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante Divulgação do Prospecto, da Lâmina e do Anúncio de Início	10/10/2024
5	Data-Base do Direito de Preferência	15/10/2024
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e na	18/10/2024

	B3 e no Escriturador	
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	30/10/2024
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/10/2024
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/11/2024
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	04/11/2024
11	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/11/2024
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	08/11/2024
13	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	11/11/2024
14	Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional	18/11/2024
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	19/11/2024
16	Início do 1º Período de Subscrição	21/11/2024
17	Encerramento do 1º Período de Subscrição	04/12/2024
18	Procedimento de Alocação	05/12/2024
19	Data prevista para a 1ª Liquidação da Oferta	08/12/2024
20	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	08/04/2025

(xix) **Limitações à negociação:** não há.

(xx) **Demais Termos e Condições:** os Demais Termos e Condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS E, PORTANTO, FOI OBRIGATÓRIA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA. A CVM NÃO REALIZOU A ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador