

PROPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 3ª 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/2024/280, em 10 de outubro 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\$ 30.000.000,10

(trinta milhões de reais e dez centavos)

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 125), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) 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/MF 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/MF 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 19413, 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 FINANCEIRO LTDA.**, 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 (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 04538-132, inscrita no CNPJ/MF 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 re ratificado em 22 de fevereiro de 2024 pela Reratificação ao Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Primeiro Instrumento de Reratificação), 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 3ª (terceira) emissão de cotas ("3ª 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 3257329 (três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, trezentas e vinte e nove) cotas ("Cotas"), perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,10 (trinta milhões de reais e dez centavos) (Montante Total da Oferta). As Cotas são todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 921 (nove reais e vinte e um centavos) por cada Cota (Preço de Emissão).

O Preço de Emissão será acrescido de taxa de distribuição primária, correspondente a R\$ 029 (vinte e nove centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, 3,14% (três inteiros e quatorze centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas (Taxa de Distribuição Primária), totalizando o preço de integralização de R\$ 950 (nove reais e cinquenta centavos) por Cota (Preço de Integralização).

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 108.578 (cento e oito mil, quinhentas e setenta e oito) Cotas, correspondente a R\$ 100.000,338 (um milhão, três reais e trinta e oito centavos) (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 814.332 (oitocentas e quatorze mil, trezentas e trinta e duas) 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, não havendo 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 SA. – 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 86) 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 31 E SEGUINTE.

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 OUTUBRO 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.

A OFERTA FOI MODIFICADA EM 18 DE OUTUBRO DE 2024 E EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024.

ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 16 de dezembro 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	20
2.1. Breve descrição da Oferta.....	21
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.....	21
2.3 Identificação do Público-Alvo.....	22
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	22
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	22
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	22
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas	23
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	25
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo -a sumariamente.....	26
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	27
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.....	28
4. FATORES DE RISCO	30
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	31
5. CRONOGRAMA	40
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:	41
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	41
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.....	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	46
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	47
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	48
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).....	51

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	52
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	54
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	55
7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	55
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	55
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	60
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida	61
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	61
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	61
8.4. Regime de Distribuição	61
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa.....	61
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	62
8.7. Formador de mercado	62
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável	62
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	62
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	64
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	67
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.....	68
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	71
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	72
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.	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	77
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.....	78
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	80
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	81
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	83
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	85
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	86
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.....	86
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
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.....	87
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado	87
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	87
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ...	89
15.1 Tributação.....	90
ANEXOS.....	94
Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta.....	95
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo	96
Anexo III – Estudo de Viabilidade	97
Anexo IV Informe Anual do Fundo.....	98

(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:

<u>"Acordo Operacional"</u> :	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.
<u>"Administrador"</u> :	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.
<u>"ANBIMA"</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Anexo"</u> :	Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u> :	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.
<u>"Anúncio de Início"</u> :	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.
<u>"Assembleia" ou "Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.
<u>"Ativos Imobiliários"</u> :	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

	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> " ou " <u>Ato do Administrador</u> ":	O 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, de 10 de outubro de 2024.
" <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>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</u> ":	O comunicado de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, a ser divulgado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência.
" <u>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e de Montante Adicional</u> ":	o comunicado de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, a ser divulgado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período para Exercício do Direito de Sobras e de Montante Adicional.
" <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 3ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Classe Única do Dama Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ", celebrado em 10 de outubro 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.

"Coordenador Líder":	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.
"Cotas":	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
"Cotistas":	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
"Custodiante":	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.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data-Base"	A data na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, qual será o dia 15 de outubro de 2024.
"Data da 1ª Integralização de Cotas":	A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência":	A partir do dia 18 de outubro de 2024, conforme cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas Cotas", na página 49 deste Prospecto.
"Data de Início do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional":	É 1º (primeiro) Dia Útil subsequente a data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início das Sobras e Montante Adicional, inclusive, conforme cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas Cotas", na página 49 deste Prospecto.

<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>"Direito de Preferência":</u>	Significa o direito de preferência na subscrição de Cotas objeto da pelos atuais Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70499280145, equivalente à razão entre a Quantidade de Cotas da 3ª Emissão e o número total de cotas emitidas pelo Fundo, aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista.
<u>"Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional":</u>	Significa o direito de subscrição das Sobras conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras e Montante Adicional.
<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 3ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 108.578 (cento e oito mil, quinhentas e setenta e oito) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 1.000.003,38 (um milhão, três reais e trinta e oito centavos), 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>FII's 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.
" <u>Fundo</u> ":	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.
" <u>Gestor</u> ":	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.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>IPCA</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Instrumento Particular de Constituição</u> ":	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.
" <u>Investidores Qualificados</u> " ou " <u>Investidores</u> ":	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

	<p>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.</p>
<p><u>"Investimentos Temporários"</u>:</p>	<p>Significam, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.</p>
<p><u>"Lâmina da Oferta"</u>:</p>	<p>Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.</p>
<p><u>"Lei nº 6.404/76"</u>:</p>	<p>A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.</p>
<p><u>"Lei nº 8.668/93"</u>:</p>	<p>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.</p>
<p><u>"Lei nº 9.779/99"</u>:</p>	<p>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.</p>
<p><u>"Lei nº 11.033/04"</u>:</p>	<p>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.</p>
<p><u>"Lote Adicional"</u>:</p>	<p>A quantidade de Cotas da 3ª Emissão pode, a critério do Gestor e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 814.332 (oitocentas e quatorze mil, trezentas e trinta duas) Cotas.</p>

<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 108.578 (cento e oito mil, quinhentas e setenta e oito) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.003,38 (um milhão, três reais e trinta e oito centavos).
<u>"Montante Total da Oferta":</u>	O montante de 3.257.329 (três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, trezentas e vinte e nove) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,10 (trinta milhões de reais e dez centavos), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial ou aumentado pelo Lote Adicional.
<u>"Oferta":</u>	Oferta pública de distribuição das Cotas da Terceira 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>"Período para Exercício do Direito de Preferência":</u>	Período compreendido entre 18 de outubro de 2024, inclusive, e 07 de novembro de 2024,

	inclusive, para o exercício do Direito de Preferência.
<u>"Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional":</u>	Prazo para manifestação dos Cotistas sobre o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 12 de novembro de 2024 e se encerrará: (a) em 18 de novembro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) 19 de novembro de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.
<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 3ª Emissão, de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos).
<u>"Preço de Integralização":</u>	O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.
<u>"Prestadores de Serviços Essenciais":</u>	O Administrador e o Gestor do Fundo, quando referidas em conjunto.
<u>"Primeiro Instrumento de Rerratificação":</u>	A " <i>Rerratificação ao Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Dama</i> ".

	<i>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>Rerratificação ao Ato do Administrador</u> ":	" <i>Rerratificação ao 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</i> ", datado de 18 de outubro de 2024.
" <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 Distribuição Primária":</u>	A taxa de distribuição primária, por cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 3,14% (três inteiros e quatorze centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, tributos, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM. A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo, nos termos do Artigo 47, IV, do Regulamento. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, tal valor será revertido em benefício do Fundo.
<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.
<u>"Terceira Emissão" ou "3ª Emissão":</u>	É a terceira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160.

(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 3ª 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 10 de outubro 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").

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Ligadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta, as ordens de investimento das Pessoas Ligadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Ligadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

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 em geral a partir do dia 23 de dezembro de 2024 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=690372&cvm=true>).

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

O valor nominal unitário de cada Cota da 3ª Emissão é de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos) por Cota ("Preço de Emissão").

O Preço de Emissão será acrescido de taxa de distribuição primária, correspondente a R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, 3,14% (três inteiros e quatorze centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o preço de integralização de R\$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos) por Cota ("Preço de Integralização").

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R\$ 30.000.000,10 (trinta milhões de reais e dez centavos), 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 108.578 (cento e oito mil, quinhentas e setenta e oito) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.003,38 (um milhão, três reais e trinta e oito centavos) ("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 814.332 (oitocentas e quatorze mil, trezentas e trinta duas) 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 3.257.329 (três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, trezentas e vinte e nove) 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

Em caso de Distribuição Parcial, nos termos do art. 73 da Resolução CVM nº 160, das Cotas da 3ª Emissão e, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, 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 3ª 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 delineada, 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 do Administrador, 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 Terceira Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas do Montante Mínimo da Oferta da 3ª 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:

Evento	Etapas	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	Divulgação da Rerratificação ao Ato do Administrador, Fato Relevante, Prospecto e Lâmina Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e na B3 e no Escriturador	18/10/2024
7	Início do Período de Retratação	18/10/2024
8	Encerramento do Período de Retratação	24/10/2024
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/11/2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07/11/2024
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/11/2024
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	11/11/2024
13	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	12/11/2024
14	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	18/11/2024
15	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	19/11/2024
16	Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional	26/11/2024
17	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	27/11/2024

18	Início do Período de Subscrição	28/11/2024
19	Encerramento do Período de Subscrição	03/12/2024
20	Procedimento de Alocação	04/12/2024
21	Data prevista para a 1ª Liquidação da Oferta	05/12/2024
22	Início do 2º Período de Subscrição Início do Período de Desistência	17/12/2024
23	Encerramento do Período de Desistência	23/12/2024
24	Encerramento do 2º Período de Subscrição	07/04/2025
25	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	08/04/2025

**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 3ª 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 3ª 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.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

Exceto se de outra forma prevista nos documentos da Oferta, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer (i) em moeda corrente nacional, por meio da B3 S.A., na

conta correspondente; ou (ii) 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 do Boletim de Subscrição.

Em relação às cotas do item (iii) do parágrafo acima, será utilizado o valor de mercado da cota no fechamento do mercado de bolsa do Dia Útil imediatamente anterior ao dia da integralização pelo Investidor.

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

As tabelas abaixo indicam a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/07/2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
2024	8,53	10,63	10,07
2023	N/A	N/A	N/A
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Nota: Considerando que a Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo teve seu respectivo anúncio de encerramento divulgado em 05 de março de 2024, anteriormente a 2024 não houve negociações das Cotas em mercados secundários.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 30/06/2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
2º Trimestre/2024	10,04	10,21	10,16
1º Trimestre/2024	N/A	N/A	N/A
4º Trimestre/2023	N/A	N/A	N/A

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31/07/2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
jul/24	10,00	10,16	10,06
jun/24	10,16	10,21	10,19
mai/24	10,11	10,20	10,16
abr/24	10,04	10,16	10,09
mar/24	N/A	N/A	N/A
fev/24	N/A	N/A	N/A

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

A 3ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato de Aprovação da Oferta, o qual aprovou a emissão das Cotas, as quais ficam sujeitas ao direito de preferência, conforme previsto em Regulamento.

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 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 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.

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, ou seja, em 15 de outubro de 2024, terão o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70499280145, observados os termos e condições descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente.

O Período de Exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no Cronograma da Oferta disponível na página 41 deste Prospecto.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 18 de outubro de 2024 e (a) até 06 de novembro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 07 de novembro de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o

término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

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/>

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos abaixo.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, qual seja, 08 de novembro de 2024, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM nº160, conforme indicados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" na página 86 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras.

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional indicado no cronograma descrito no Prospecto, ou seja, a partir de 12 de novembro de 2024 e (a) até 18 de novembro de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 19 de

novembro de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional equivalente às Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada até a Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, isto é, 26 de novembro de 2024, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Subscrição de Sobras e Montante Adicional nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM nº 160, conforme indicados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" na página 86 deste Prospecto, a qual ocorrerá até 27 de novembro de 2024, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período da Oferta.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento e do Boletim de Subscrição, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Boletins de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiros – SPB, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”). Tais valores serão escriturados separadamente das demais aplicações do Fundo até o encerramento da distribuição, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Caso, ao final da Oferta, não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores até então integralizados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas 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, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras.

No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições de integralização, e que será autenticado pelo Coordenador Líder, conforme poderes outorgados pelo Administrador no Contrato de Distribuição, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) preço de integralização e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota, correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3. As Cotas da 3ª Emissão somente poderão ser negociadas no Mercado Secundário com investidores em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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	108.578	4.728.950	43.553.629,50	9,21	16,75%
2	3.257.329	7.877.701	72.553.626,20	9,21	66,99%

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 76 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 76 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 11 de outubro 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\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos) por Cota, fixado pelo Administrador, após ouvida a recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento. 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 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral a partir do dia 23 de dezembro de 2024 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=690372&cvm=true>).

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 31 a 39 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, 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 5ª 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\$ 1.000.003,38 (um milhão, três reais e trinta e oito centavos), equivalente a 108.578 (cento e oito mil, quinhentas e setenta e oito) 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 3ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato do Administrador datado de 10 de outubro de 2024, conforme rerratificado em 18 de outubro de 2024, por meio da Rerratificação ao Ato do Administrador, cuja atas encontram-se anexas a este 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

Não aplicável.

(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 3ª Emissão
Comissão de Distribuição	R\$ 900.000,00	2,40%
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 96.126,18	0,256%
Total de Comissionamento	R\$ 1.051.466,52	2,803%
Coordenação Líder	R\$ 50.000,00	0,133%
Advogados	R\$ 27.670,17	0,074%
Taxa de Registro CVM	R\$ 11.250,00	0,030%
Taxas B3	R\$ 73.925,55	0,198%
Outros Custos	R\$ 0,00	0,00%
Total	R\$ 1.179.312,24	3,14%

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 27 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
Crítérios 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 “Ato do Administrador” de 10 de outubro 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/>

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 comercial 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

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta

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

Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)

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

Anexo IV Informe Anual do Fundo

(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)