

**LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA
CLASSE ÚNICA DO COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 62.296.221/0001-06

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.		
ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	Os cotistas possuem responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	O investimento na Classe não é indicado àqueles que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	Dado que o objetivo da Classe é proporcionar aos

		<p>cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são ativos que apresentam perfil de ativos estressados, geralmente de média e baixa liquidez, a Classe e os cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DAS COTAS.	
1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor Mobiliário	Cotas da subclasse sênior, da subclasse mezanino e da subclasse júnior de fundo de investimento imobiliário (“ <u>Cotas Seniores</u> ”, “ <u>Cotas Mezanino</u> ” e “ <u>Cotas Juniores</u> ”, respectivamente, e, quando em conjunto, as “ <u>Cotas</u> ”)	Seção 2.1. do Prospecto e Regulamento
a.1) Quantidade ofertada	Até 1.375 (mil trezentos e setenta e cinco) Cotas Seniores, até 1.000 (mil) Cotas Mezanino e até 125 (cento e vinte e cinco) Cotas Juniores, totalizando, portanto, 2.500 (dois mil e quinhentos) Cotas de emissão da Classe,	Seção 2.6. do Prospecto e Regulamento
a.2) Preço unitário	R\$ 10.000,00 (dez mil reais)	Seção 2.5. do Prospecto e Regulamento
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sendo: (i) R\$ 13.750.000,00 (treze milhões setecentos e cinquenta mil reais) em Cotas Seniores; (ii)	Seção 2.7. do Prospecto e Regulamento

	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Mezanino; e (iii) R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais) em Cotas Juniores	
a.4) Lote suplementar	Não	N.A.
a.5) Lote adicional	Não	N.A.
Qual mercado de negociação?	[X] mercado organizado	Seção 2.4. e 8.6. do Prospecto e Regulamento
Código de negociação	[X] código / [] N/A	Seção 3.1. da Capa do Prospecto e Regulamento
B. Outras informações		
Emissor	Classe única do COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Regulamento do Fundo
Administrador	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. 16.695.922/0001-09 https://idsf.com.br/	Sumário do Fundo
Gestor	GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA. 58.267.076/0001-68 https://giaa.com.br/	Sumário do Fundo
2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da oferta serão utilizados para a consecução do objetivo da Classe e de sua política de investimento, para fins de valorização da cota dos investidores. Nesse sentido, destaca-se que a Classe tem como objetivo a obtenção de renda e/ou apreciação de capital, por meio de investimentos conforme a orientação da gestora de recursos da Classe (“Gestora”), com o suporte da COTA REAL INVESTIMENTOS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.677.211/0001-02, na qualidade de consultora especializada da Classe (“ <u>Consultor Especializado</u> ”), mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, bem como imóveis para fins de mera apreciação de capital no tempo.	Seção 3.1. do Prospecto e Regulamento

	<p>A Classe poderá adquirir a fração ou a totalidade dos imóveis nos quais investir, inclusive através de sociedades de propósito específico (SPE), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.</p> <p>Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("<u>Ativos Imobiliários</u>" e "<u>Limite Mínimo de Aplicação</u>"), para futura alienação em: (a) imóveis e quaisquer direitos reais sobre os imóveis, nos termos do Regulamento e do Anexo; (b) ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIs ("SPEs Imobiliárias"); (c) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FII) e cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 ("<u>CEPAC</u>").</p>	
3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
<p>Informações sobre o gestor</p>	<p>GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.267.076/0001-68, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório da CVM nº 23.438, expedido em 29 de maio de 2025.</p>	<p>Seção 14 do Prospecto e Regulamento</p>
<p>Informações sobre o administrador</p>	<p>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores</p>	<p>Seção 14 do Prospecto e Regulamento</p>

	mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021.	
Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Ausência de Garantia das Cotas	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Médio / <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Crédito	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de Sinistro	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
4. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
5. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações Sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe e serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.	Art. 28 e 29 do Regulamento e Art. 25 e 32 do Anexo, respectivamente
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado.	Art. 03 e 04 do Regulamento e do Anexo, respectivamente
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores profissionais. (<input checked="" type="checkbox"/>) Revenda a investidores qualificados após decorridos 0 dias do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. () Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. () Não há restrições à revenda.	Seção 7.1. do Prospecto e Regulamento
5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais / <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados / <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3. do Prospecto e Regulamento

Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Aos cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas junto a B3 ou no Escriturador. Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário.	Seção 6.2. do Prospecto e Regulamento
Qual o valor mínimo para investimento?	<u>Valor mínimo da oferta:</u> N/A	Seção 2.6. do Prospecto
Como participar da oferta?	Inicialmente deverá ser investidor qualificado e assinar a documentação mínima necessária para tornar-se cotista da Classe, bem como o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos.	Art. 31 do Regulamento
Como será feito o rateio?	N.A.	N.A.
Como poderei saber o resultado do rateio?	N.A.	N.A.
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.	Seção 5 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Taxa CVM de 0,03% sobre o valor total. IOF/Títulos, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos na regulamentação aplicável.	N.A.
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Site da CVM e do Coordenador Líder no link https://idsf.com.br/	N.A.
Quem são os coordenadores da oferta?	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.1. do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N.A.	N.A.
Procedimento de colocação	Rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM nº 160/22	Seção 8.4. do Prospecto
Qual o período de reservas?	N.A.	N.A.
Qual a data da fixação de preços?	N.A.	N.A.

Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N.A.	N.A.
Qual a data da liquidação da oferta?	17/03/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	No momento da liquidação da oferta, a confirmação da compra das Cotas será realizada mediante a emissão de recibo pela Administradora.	Regulamento
Quando poderei negociar?	Somente após divulgado o anúncio de encerramento e obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.	Seção 7.1. do Prospecto