

**PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA)  
EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE  
SUBORDINADA MEZANINO DA CLASSE ÚNICA DO COTA REAL 77 FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 62.296.221/0001-06**

**(“Fundo”)**

**CAPA**

|   |   |
|---|---|
| <b>1. INDICAÇÃO DO FUNDO</b>  |   |
| 1.1. Denominação social   | <b>COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>   |
| 1.2. CNPJ/MF  | 62.296.221/0001-06  |
| <b>2. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO</b>   |   |
| 2.1. Denominação social do administrador;   | <b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>   |
| 2.2. CNPJ do administrador;   | 16.695.922/0001-09  |
| 2.3. Endereço da sede do administrador;   | Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, na Cidade e Estado de São Paulo.   |
| 2.4. Denominação social do gestor;  | <b>GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b>   |
| 2.5. CNPJ do gestor; e  | 58.267.076/0001-68  |
| 2.6. Endereço da sede do gestor.  | Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, na Cidade e Estado de São Paulo.   |
| <b>3. DADOS DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO</b>   |   |
| 3.1. Em relação a cada classe de cota ou subclasse, caso aplicável: a) Código ISIN; b) Quantidade; c) Valor nominal unitário e custo unitário de distribuição; d) Valor total da oferta; e) Mercado organizado em que as cotas serão negociadas, se for o caso; e f) Data de registro da oferta pública na CVM. | a) Código ISIN da Classe Única: BR0PDOCTF008; Código ISIN da Subclasse Sênior: BR0PDOCTF032; e Código ISIN da Subclasse Mezanino: BR0PDOCTF024.<br><br>b) <u>Quantidade</u> : A quantidade de cotas da subclasse sênior da classe única do Fundo (“Cotas Seniores” e “Classe”, respectivamente) e a quantidade de cotas da subclasse mezanino da Classe |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(“<u>Cotas Mezanino</u> e quando em conjunto com as Cotas Seniores, as “<u>Cotas</u>”) serão calculadas conforme o valor total da oferta e o valor nominal unitário.</p> <p>c) <u>Valor nominal unitário e custo unitário de distribuição</u>: O valor da Cota será calculado todo dia útil, nos termos do regulamento do Fundo e do anexo da Classe (“<u>Regulamento</u>” e “<u>Anexo</u>”, respectivamente), sem custo unitário de distribuição por Cota.</p> <p>d) <u>Valor total da oferta</u>: O montante total da oferta será de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo: (i) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Seniores; e (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Mezanino;</p> <p>e) <u>Mercado organizado em que as cotas serão negociadas, se for o caso</u>: As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“<u>DDA</u>”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“<u>B3</u>”) e do escriturador do Fundo e da Classe (“<u>Escriturador</u>”), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p> <p>f) <u>Data de registro da oferta pública na CVM</u>: 25/03/2026.</p> |
| <p><b>4. ALERTAS</b></p>  |  |
| <p><b>4.1.</b> Caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito: “A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo”.</p> | <p>N.A., considerando que o Fundo é de responsabilidade limitada.</p>  |
| <p><b>4.2. Fatores de risco</b></p>   | <p>Os investidores devem ler o capítulo “<i>Fatores de Risco</i>”, conforme Capítulo XVII do Regulamento e Capítulo XIII do Anexo da Classe, respectivamente, nas páginas 33 a 35 do Regulamento e 64 a 73 do Anexo da Classe.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <b>4.3. Responsabilidade da CVM</b>                     | <b><u>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.</u></b> |
| <b>4.4. Transparência de negociação, caso aplicável</b> | As Cotas serão negociadas em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, conforme já mencionado acima.  |
| <b>4.5. No caso de oferta com registro automático</b>   | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste prospecto e nem dos documentos da oferta. Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1. deste documento.                                   |

**PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA)  
EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE  
SUBORDINADA MEZANINO DA CLASSE ÚNICA DO COTA REAL 77 FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 62.296.221/0001-06**

**ÍNDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>5. CRONOGRAMA .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA<br/>22</b>                          |           |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>                                   | <b>25</b> |
| <b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR<br/>REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b> | <b>25</b> |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR<br/>NECESSÁRIOS .....</b>                     | <b>27</b> |

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve descrição da oferta

Trata-se de oferta pública de cotas das subclasses sênior e mezanino de emissão da classe única de investimento do **COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial e regulado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175/22”), especialmente seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160/22”).

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

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe. O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as demais disposições da CVM acerca do assunto.

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: **(a)** prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Mezanino e Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, no Anexo e no suplemento respectivo; **(b)** valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, no Anexo e no respectivo suplemento; e **(c)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada Cota Senior corresponderá a 1 (um) voto.

As Cotas Mezanino, por sua vez, têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: **(a)** prioridade de amortização e/ou resgate somente em relação às Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, no Anexo e no respectivo suplemento; **(b)** valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, no Anexo e no suplemento respectivo; e **(c)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada Cota Mezanino corresponderá a 1 (um) voto.

As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para a oferta, a não ser que disposto de forma diversa em instrumento específico.

É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e no Anexo, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

### 2.3. Identificação do público-alvo

As Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), nos termos do Regulamento e do Anexo.

**2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

Conforme acima mencionado, as Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3 e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

O valor da Cota será calculado todo dia útil, nos termos do Regulamento e do Anexo, sem custo unitário de distribuição por Cota.

**2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

Valor total da oferta: Até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo: **(i)** R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Seniores; e **(ii)** R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Mezanino.

Valor mínimo da oferta: N.A.

**2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Cotas Seniores e de Cotas Mezanino será calculada conforme o valor unitário da Cota e o valor total da oferta.

**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:**

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 Consultoria Especializada, 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.

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.

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 (“Ativos Imobiliários” e “Limite Mínimo de Aplicação”), 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 FII's ("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 ("CEPAC").

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: Ressalvada a hipótese de aprovação em sede de assembleia de cotistas, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, é vedada a realização de operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(a)** a Classe e a administradora do Fundo ("Administradora"), a Gestora ou o Consultor Especializado; **(b)** a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe; **(c)** a Classe e o representante de cotistas; e **(d)** a Classe e o empreendedor.

Assim, sempre que for configurada potencial situação de conflito de interesses em relação aos investimentos e alocações da Classe, deverá ser convocada assembleia de cotistas para deliberar a respeito do tema, nos termos do Regulamento e do Anexo, sempre atuando nos limites da regulamentação e da autorregulamentação em vigor.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários: Caso o montante total da oferta não seja atingido, os recursos líquidos da oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora, em ativos imobiliários a serem selecionados de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no Anexo, sem qualquer ativo específico prioritário.

#### 4. FATORES DE RISCO

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

**Conforme Capítulo XVII do Regulamento e em resposta ao respectivo item, tem-se os seguintes fatores de risco relativos ao Fundo:**

**a) Riscos de Mercado**

*Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado* – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do

Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

**b) Risco de Liquidez**

A natureza do Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

**c) Risco de Concentração**

A política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos fundos investidos, se for o caso, a preços depreciados, ouvido o Consultor Especializado, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo e/ou dos fundos investidos, se for o caso. O Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

**d) Risco de Alocação**

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, ouvido o Consultor Especializado, as quais não serão, em certas situações,

exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

**e) Risco de Crédito**

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

**f) Insuficiência de Recursos no Momento da Liquidação do Fundo**

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

**Conforme Capítulo XIII do Anexo e em resposta ao respectivo item, tem-se os seguintes fatores de risco relativos à Classe:**

**a) Riscos de Mercado**

*Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado* – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

**b) Risco de Liquidez**

A natureza do Fundo e da Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos

Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos, conforme o caso.

**c) Risco de Concentração**

A política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou o rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou dos fundos investidos, conforme aplicável, a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota da Classe e/ou dos fundos investidos, conforme o caso. A Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

**d) Risco de Alocação**

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, ouvido o Consultor Especializado, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

**e) Risco de Crédito**

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de

rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

**f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo**

Nos termos do inciso I, do Artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo e da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo e da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo, a Classe e os Cotistas de forma adversa e material.

**g) Risco de Execução de Garantia**

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

**h) Risco no Uso de Derivativos**

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

**i) Risco Tributário**

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**j) Risco Jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**k) Risco Imobiliário**

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

**l) Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que Está Sujeito o Setor Imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**m) Risco de Sinistro**

Considerando a possibilidade de investimento em Imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**n) Risco de Desapropriação**

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

**o) Risco de Vacância**

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

**p) Risco de Desvalorização dos Imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

**q) Risco Ambiental**

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

**r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais**

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso.

**s) Risco de Coinvestimento**

A Classe poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos

geridos/administrados ou não por afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

**t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas**

A Classe poderá, na forma prevista no Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de investimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de investimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

**u) Risco Decorrente da Possibilidade da Entrega de Ativos em Caso de Liquidação**

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação da Classe e/ou do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto na Seção de “*Fatores de Risco*” do Anexo, os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**v) Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e no Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus

reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

**w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros**

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**x) Risco de Despesas Extraordinárias**

A Classe estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

**y) Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno em Caso de Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode

fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

**z) Risco de Diluição**

A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia de Cotistas.

**aa) Riscos Referentes à Estudos de Viabilidade**

Quando a Classe apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

**bb) Risco da Propriedade de Cotas**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

|  |  |
|--|--|
| <p>a) <u>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; e</u></p>   | <p>- <u>Data prevista para o início da oferta:</u> 26/03/2026;</p> <p>- <u>Data prevista para o término da oferta:</u> 22/09/2026;</p> <p>- <u>Existe a possibilidade de sua suspensão:</u> Sim;</p> <p>- <u>Existe a possibilidade de prorrogação:</u> Sim; e</p> <p>- <u>Na hipótese das ofertas não serem conhecidas, como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta:</u> Através de comunicado ao mercado.</p>   |
| <p>b) <u>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 em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores 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</u></p> | <p><u>(i) Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:</u> As Cotas serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições do Regulamento e do Anexo referentes às ofertas públicas de Cotas da Classe, sob o regime de registro automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas 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 160/22. Caso a oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, a Administradora comunicará ao investidor o cancelamento da oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a oferta seja suspensa, a Administradora 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. Nos termos do Artigo 71, § 1º da Resolução CVM nº 160/22, nesses casos, será obrigatória a divulgação a: <b>(a)</b> todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu</p> |

cancelamento; e **(b)** os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.

**(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso:** Ao subscrever Cotas da Classe, o cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(b)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, observados os termos do Regulamento e do Anexo.

Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo e/ou pela Classe bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito. Ficará constituído em mora o cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao cotista inadimplente.

O cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e o Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo cotista causará danos ao Fundo, à Classe e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto: **(a)** suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do cotista

inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento; **(b)** deduzir de quaisquer distribuições a que o cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com o Regulamento; ou **(c)** tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora, pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, em relação à inadimplência do cotista deverão ser suportadas por tal cotista integralmente.

A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22, e aprovado pela assembleia de cotistas.

A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido no Regulamento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

No caso de integralização de ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos cotistas em assembleia de cotistas;

**(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral:** N.A.;

|  |   |
|--|---|
|  | <p><u>(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia: N.A.;</u></p> <p><u>(v) Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso: Caso já tenham realizado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados pelos investidores que tiverem se manifestado pela revogação de sua aceitação, nos termos descritos acima, serão devolvidos aos investidores no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do término do período de desistência, mencionado no item (i) acima, de acordo com os critérios estabelecidos neste documento; e</u></p> <p><u>(vi) Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral: N.A.</u></p> |
|--|---|

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

|   |   |
|---|---|
| <p>6.1. <u>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</u></p> | <p>Não aplicável, considerando que o preço de emissão das Cotas será calculado todo dia útil, nos termos do Regulamento, do Anexo Descritivo e dos suplementos da oferta.</p>   |
| <p>6.2. <u>Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas</u></p>  | <p>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, conforme o caso, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Em cada nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros.</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto no Regulamento e no Anexo.                         |
| 6.3. <u>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)</u> | Não aplicável.  |
| 6.4. <u>Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação</u>  | O preço de emissão das Cotas será calculado todo dia útil, nos termos do Regulamento, do Anexo Descritivo e dos suplementos da oferta.  |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b>   |   |
| 7.1. <u>Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas;</u>  | As Cotas somente poderão ser transferidas a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, nos termos do Regulamento e do Anexo, observadas, ainda, eventuais restrições contidas na Resolução CVM nº 160/22. |
| 7.2. <u>Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e</u>  | <b><u>O FUNDO É CONSIDERADO INADEQUADO PARA EVENTUAIS INVESTIDORES QUE NÃO SE ENQUADREM NA DEFINIÇÃO DE “INVESTIDORES QUALIFICADOS”, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.</u></b>   |
| 7.3. <u>Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.</u>  | Todos os procedimentos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22 serão devidamente cumpridos caso tais eventos venham a ocorrer.   |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>  |   |
| 8.1. <u>Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;</u>  | N.A.  |

|  |  |
|--|--|
| 8.2. <u>Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;</u>  | N.A.   |
| 8.3. <u>Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação;</u>  | Segunda oferta aprovada por ato da Administradora, nos termos do Regulamento e do Anexo.   |
| 8.4. <u>Regime de distribuição;</u>  | Rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM nº 160/22.   |
| 8.5. <u>Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;</u>   | N.A.   |
| 8.6. <u>Admissão à negociação em mercado organizado;</u>   | As Cotas serão admitidas para: <b>(i)</b> distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3 e do Escriturador, conforme o caso; e <b>(ii)</b> negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. |
| 8.7. <u>Formador de mercado;</u>   | N.A.   |
| 8.8. <u>Contrato de estabilização, quando aplicável; e</u>   | N.A.   |
| 8.9. <u>Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.</u>  | Ser investidor, no mínimo, considerado como qualificado, nos termos da Resolução CVM nº 30.  |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>   |  |
| 9.1. <u>Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.</u> | N.A, tendo em vista ser a primeira oferta da Classe e não ter ativo selecionado ainda.   |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b>   |  |
| 10.1. <u>Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo,</u>  | Conforme indicado no Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: <b>(a)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou  |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.</u></p>   | <p>exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; <b>(b)</b> a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; <b>(c)</b> a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; <b>(d)</b> a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas a Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e <b>(e)</b> a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Assim, quando configuradas tais hipóteses de conflitos de interesse, deverá ser realizada assembleia de cotistas para discussão e deliberação do assunto.</p> |
| <p><b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b></p>  |  |
| <p>11.1. <u>Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral 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.</u></p> | <p>N.A., considerando que a Classe não é destinada a investidores em geral.</p>  |
| <p>11.2. <u>Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao</u></p>   | <p>a) <u>a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição:</u> N.A.;</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>preço unitário de subscrição; 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.</u></p> | <p>b) <u>a comissão de coordenação</u>: N.A.;</p> <p>c) <u>a comissão de distribuição</u>: N.A.;</p> <p>d) <u>a comissão de garantia de subscrição, se houver</u>: N.A.;</p> <p>e) <u>outras comissões (especificar)</u>: N.A.;</p> <p>f) <u>os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas</u>: N.A.;</p> <p>g) <u>o custo unitário de distribuição</u>: N.A.;</p> <p>h) <u>as despesas decorrentes do registro de distribuição</u>: N.A.; e</p> <p>i) <u>outros custos relacionados</u>: N.A.</p> |
| <p><b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS</b></p>   |   |
| <p>12.1. <u>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.</u></p>  | <p>Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM. Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, o Fundo não possui ativo selecionado.</p>  |
| <p><b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS</b></p>   |   |
| <p>13.1. <u>Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso:</u></p>  | <p>Segue Regulamento como anexo (<b>Anexo I</b>).</p>   |
| <p>13.2. <u>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</u></p>  | <p>N.A.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <u>suas atividades previamente ao referido período;</u>  |   |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b>  |   |
| 14.1. <u>Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.</u>  | <p><b>Administrador</b><br/><b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br/>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, na Cidade e Estado de São Paulo.<br/><a href="mailto:david.rosset@idsf.com.br">david.rosset@idsf.com.br</a><br/>+55 (11) 4637-6633</p> <p><b>Gestora</b><br/><b>GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b><br/>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, na Cidade e Estado de São Paulo.<br/><a href="mailto:administrativo@giaa.com.br">administrativo@giaa.com.br</a><br/>+55 (11) 3164-9039</p> |
| 14.2. <u>Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto</u>  | N.A.  |
| 14.3. <u>Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</u>  | N.A.  |
| 14.4. <u>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</u> | Declaramos que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Administradora e demais instituições consorciadas e na CVM.  |
| 14.5. <u>Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado</u>  | Declaramos que o registro de emissor encontra-se atualizado.  |
| 14.6. <u>Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das</u>  | Declaramos a veracidade das informações contidas neste prospecto.   |

|   |  |
|---|--|
| <u>informações contidas no prospecto</u>                                |  |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS</b> |  |
| N.A.  |  |

## **ANEXO I – REGULAMENTO**