

LÂMINA 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

| INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | | |
|--|--|--|
| <p>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.</p> | | |
| ALERTAS | | |
| Risco de | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal | <p>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.</p> |
| | <input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada | <p>Os cotistas possuem responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.</p> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez | <p>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.</p> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> produto complexo | <p>Dado que o objetivo da Classe é</p> |

| | | proporcionar aos 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. |
|--|---|---|
| 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 e da subclasse mezanino de fundo de investimento imobiliário (“ <u>Cotas Seniores</u> ” e “ <u>Cotas Mezanino</u> ”, respectivamente, e, quando em conjunto, as “ <u>Cotas</u> ”) | Seção 2.1. do Prospecto e Regulamento |
| a.1) Quantidade ofertada | A quantidade de Cotas será calculada conforme o montante ofertado e o preço unitário. | Seção 2.6. do Prospecto e Regulamento |
| a.2) Preço unitário | O valor da Cota será calculado todo dia útil. | Seção 2.5. do Prospecto e Regulamento |
| a.3) Montante Ofertado | 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. | Seção 2.7. do Prospecto e Regulamento |
| 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? | <p>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 (“Consultor Especializado”), 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.</p> <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> | Seção 3.1. do Prospecto e Regulamento |

| | <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 FII’s (“<u>SPEs Imobiliárias</u>”); (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 |
| Informações sobre o gestor | <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> | Seção 14 do Prospecto e Regulamento |
| Informações sobre o administrador | <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 mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021.</p> | Seção 14 do Prospecto e Regulamento |
| 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 | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 0 dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos <input type="checkbox"/> dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> 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? | 22/09/2026 | 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 |