ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO BRASIL INCORPORAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 64.089.566/0001-14

Administrado por

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ n.º 16.695.922/0001-09

No montante inicial de

R$ 60.000.000,00

(sessenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/427, em 19 de dezembro de 2025

Nos termos do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **BRASIL INCORPORAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob n.º 64.089.566/0001-14 ("**Fundo**"), a **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA,** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 24º Andar, Conjunto 243, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ de nº 58.267.076/0001-68, devidamente autorizado pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestor**"), e a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Distribuidor Líder**"), vêm a público comunicar que teve início, na presente data, a oferta pública primária para a distribuição inicial de 600.000 (seiscentas mil) cotas ("**Oferta**"), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas nominativas, escriturais e com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante inicial de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), montante este que poderá ser diminuído, em decorrência da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo correspondente a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente).

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

1. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

N.º	Evento	Data Prevista (1)(2)
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta	19/12/2025
2	Concessão do registro automático da Oferta Publicação deste Anúncio de Início Início do Período de Subscrição	19/12/2025
3	Data prevista para o Início da Liquidação da Oferta	22/12/2025
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	16/06/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.
(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

2. Informações sobre a Oferta

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com o Administrador, o Gestor, o Distribuidor Líder, com a CVM, na B3 ou no Fundos.net, nos seguintes endereços:

- **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
  Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n.º 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194 Vila Nova Conceição
  CEP 04.543-000, São Paulo, SP
  Website: https://idsf.com.br/fundos-de-investimento/, neste website digitar “Brasil Incorporação Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo "Pesquisar" e, em seguida, selecionar a opção "Ver Mais". Na próxima página selecionar o documento da Oferta desejado

- **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA**
  Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1.726, 24º Andar, Conjunto 243, Vila Nova Conceição
  CEP 04.543-000, São Paulo, SP
  Website: https://giaa.com.br/

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**
  Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ
  Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo, SP
  Website: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste website, procurar pelo Brasil Incorporação Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, na coluna “Emissor” e então clicar no respectivo ícone na coluna “Ações”. Na próxima tela é possível acessar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ao final da página).

- **Fundos.NET:**
  https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=64089566000114

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
  Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro
  CEP 01.010-901, São Paulo, SP
  Website: www.b3.com.br

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO".

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

Distribuidor Líder	Administrador	Gestor	Assessor Legal
ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM	ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM	GIAA INVESTIMENTOS	NFA Negrão Ferrari advogados