ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS SENIORES, COTAS MEZANINO E COTAS JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO FECHADA DO

COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 62.296.221/0001-06
("FUNDO")

Registro da Oferta das Cotas Seniores na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/267, Registro da Oferta das Cotas Mezanino na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/269, Registro da Oferta das Cotas Júnior na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/270, concedidos em 12 de setembro de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, Conjunto 194, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("Administradora") e **GIAA INVESTIMENTOS GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 24º andar, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.267.076/0001-68, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 23.438, expedido em 29 de maio de 2025, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), nos termos do disposto na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **COMUNICAM**, por meio deste, o início da oferta pública inicial de distribuição de cotas da Classe do Fundo ("Oferta"), realizada segundo o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea (b), da Resolução CVM 160, para distribuição de até **2.500 (DUAS MIL E QUINHENTAS)** cotas da classe única de investimento do Fundo ("Cotas" e "Classe", respectivamente), divididas em: **(i)** 1.375 (mil trezentas e setenta e cinco) cotas da subclasse sênior da Classe ("Cotas Seniores"); **(ii)** 1.000 (mil) cotas da subclasse mezanino da Classe ("Cotas Mezanino"); e **(iii)** 125 (cento e vinte e cinco) cotas da subclasse júnior da Classe ("Cotas Júnior") todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, do anexo descritivo da Classe e dos apêndices respectivos das subclasses ("Regulamento", "Anexo" e "Apêndice"), todas com valor unitário, para fins de subscrição e integralização, de **R$ 10.000,00 (dez mil reais)** cada, perfazendo o montante total de **R$ 25.000.000 (VINTE E CINCO MILHÕES DE REAIS)**, sendo: **(i)** R$ 13.750.000,00 (treze milhões setecentos e cinquenta mil reais) em Cotas Seniores; **(ii)** R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais em Cotas Mezanino; e **(iii)** 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais) em Cotas Júnior.

Nos termos da alínea (b), inciso VI, do Artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta se sujeita ao rito de registro automático de distribuição, conforme mencionado acima, de modo que não foi submetida a prévia análise da CVM.

A OFERTA DESTINA-SE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, COMPREENDIDOS AQUELES QUE ATENDEM AOS REQUISITOS DISPOSTOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021, CONFORME ALTERADA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À CLASSE, À ADMINISTRADORA, GESTORA E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

Abaixo, encontra-se o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem	Eventos	Data Prevista [(1)]
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	12 de setembro de 2025
2	Divulgação do Anúncio de Início e divulgação do Prospecto e da Lâmina	19 de setembro de 2025
3	Início do Período de Subscrição	19 de setembro de 2025
4	Data de Encerramento do Período de Subscrição	17 de março de 2026
5	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	17 de março de 2026

As datas indicadas acima são meramente indicativas e são sujeitas a alterações, atrasos e antecipações. Qualquer modificação no cronograma será devidamente informada aos subscritores da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da CVM, nos termos dos Artigos 13 e seguintes da Resolução CVM 160. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, incluindo o prospecto e a lâmina, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora e da CVM, nos seguintes *websites*:

Administradora

Para acesso aos documentos da Oferta, consulte a página do Fundo no endereço: https://idsf.com.br/

Gestora

Para acesso aos documentos da Oferta, consulte a página do Fundo no endereço: https://giaa.com.br/

CVM

Website: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "*Centrais de Conteúdo*", clicar em "*Central de Sistemas da CVM*", clicar em "*Ofertas Públicas*", em seguida em "*Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160*" (canto esquerdo), preencher o campo "*Emissor*" com "*COTA REAL 77 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*", clicar em "*Filtrar*", clicar no botão abaixo da coluna "*Ações*", e, então, localizar o "*Prospecto*", a "*Lâmina*", o "*Anúncio de Início*" ou "*Anúncio de Encerramento*" ou, ainda, a opção desejada).

Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com a Administradora, através do site https://idsf.com.br/ ou diretamente com a CVM.

São Paulo/SP, 19 de setembro de 2025.

ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL