ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

RJDI GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.434.567/0001-72

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES A.1 Nº BR0U5RCTF024
CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES A.2 Nº BR0U5RCTF008
CÓDIGO ISIN DAS COTAS MEZANINO Nº BR0U5RCTF016
CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS Nº BR0U5RCTF032

CÓDIGO DAS COTAS SENIORES A.1 NO BALCÃO B3: 6926526SA1
CÓDIGO DAS COTAS SENIORES A.2 NO BALCÃO B3: 6926526SA2
CÓDIGO DAS COTAS MEZANINO NO BALCÃO B3: 6926526SUB
CÓDIGO DAS COTAS SUBORDINADAS NO BALCÃO B3: 6926526MZ1

Classificação ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Definida
Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/429, EM 10 DE NOVEMBRO DE 2026*
***concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **RJDI GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 69.434.567/0001-72 ("**Fundo**"), por meio de sua classe única de cotas ("**Classe**"), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 913, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, habilitada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), a **GENIAL GESTÃO LTDA**., sociedade autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 05 de setembro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública primária de distribuição ("**Oferta**"), de até 1.435.000 (um milhão, quatrocentas e trinta e cinco mil) Cotas, observado que tal quantidade corresponde a (i) 300.000 (trezentas mil) cotas da subclasse sênior A.1 da Classe ("**Cotas Seniores A.1**"); (ii) 560.000 (quinhentas e sessenta mil) cotas da subclasse sênior A.2 da Classe ("**Cotas Seniores A.2**" e, quando em conjunto com as Cotas Seniores A.1, as "**Cotas Seniores**"); (iii) 570.000 (quinhentas e setenta mil) cotas da subclasse mezanino da Classe ("**Cotas Mezanino**"); e (iv) 5.000 (cinco mil) cotas da subclasse subordinada da Classe ("**Cotas Subordinadas**" e, em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, as "**Cotas**"), nominativas e escriturais, em classe única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até ("**Montante Total da Oferta**")

R$ 143.500.000,00*

(cento e quarenta e três milhões e quinhentos mil reais)

* considerando o Preço de Emissão, observado que referido montante será atualizado considerando o Preço de Emissão Atualizado (conforme abaixo definido) e podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Preço de Emissão das Cotas Seniores será atualizado pela variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de spread (sobretaxa) de 3% (três por cento) ao ano, observadas as hipóteses de acréscimo de remuneração descritas no Regulamento do Fundo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Seniores da primeira emissão, inclusive, até a data de referência do cálculo, exclusive ("**Remuneração Cotas Seniores**" e "**Preço de Emissão Atualizado Cotas Seniores**", respectivamente); e o Preço de Emissão das Cotas Mezanino será atualizado pela variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 4% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Mezanino da primeira emissão, inclusive, até a data de referência do cálculo, exclusive ("**Remuneração Cotas Mezanino**"); sendo certo que, no 7º (sétimo) dia útil contado da 1ª (primeira) integralização de Cotas Mezanino, além da atualização pela Remuneração das Cotas Mezanino, ao Preço de Emissão das Cotas Mezanino será somado, também, R$ 17,09 (dezessete reais e nove centavos) por Cota Mezanino, de

forma que nos dias subsequentes, o Preço de Emissão das Cotas Mezanino, já considerando o acréscimo citado do 7º (sétimo) dia útil, volta a ser atualizado somente pela Remuneração das Cotas Mezanino ("**Preço de Emissão Atualizado Cotas Mezanino**", e em conjunto com o Preço de Emissão Atualizado Cotas Seniores "**Preço de Emissão Atualizado**"). Para fins de esclarecimento, o Preço de Emissão Atualizado será a referência de preço de integralização das Cotas, podendo ser divergente do valor contábil da Cota na respectiva data de integralização.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas desde que respeitado o montante mínimo de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, observado que referido montante será atualizado considerando o Preço de Emissão Atualizado, correspondente a 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

A Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160.

A Oferta não foi e não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, a Oferta será objeto de registro pela ANBIMA nos termos dos artigos 15 e 19 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas* Públicas" ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), conforme em vigor, parte integrante do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**" e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "**Normativos ANBIMA**"), para compor a base de dados da ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [(1)]
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	10/11/2026
2	Início do Período de Distribuição	10/11/2026
3	Data da primeira subscrição das Cotas	10/11/2026
4	Data da primeira liquidação da Oferta	11/11/2026
5	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	06/05/2027

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização da Prospecto e deste Anúncio de Início.*

DIVULGAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto e a lâmina da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora: https:** https://www.genialinvestimentos.com.br/ (neste website clicar em "Nossos produtos", em seguida em "Ofertas Públicas" e, nesta página, localizar e clicar em "Veja a lista completa" no quadro "Conheça a lista de Ofertas Públicas em andamento.", em seguida clicar em "RJDI Growth FII – 1ª Emissão" e, então, localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/ (neste Website clicar em "OFERTAS", em seguida em "RJDI GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e então localizar o documento desejado);
- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, no campo "Emissor", digitar "RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e clicar em "Filtrar", depois, ao final da página, selecionar "Ações" e, então, clicar na opção desejada);
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos

Registrados", buscar por e acessar "RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a Classe, o Fundo, as Cotas e a Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA, INCLUINDO ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

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

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM OS NORMATIVOS ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

LEIA O PROSPECTO E A LÂMINA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 10 DE NOVEMBRO DE 2026

COORDENADOR LÍDER	GESTORA	ADMINISTRADORA
XP investment banking	genial investimentos	genial investimentos