# LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**").

**INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA, EM RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO RJDI GROWTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 69.434.567/0001-72**

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Definitivo Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("**Prospecto**"). A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

*Termos iniciados em letra maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos nesta Lâmina, terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto.*

| **ALERTAS** | | |
|---|---|---|
| **Risco de** | ☒ Perda do principal | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | ☐ Responsabilidade ilimitada | A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. |
| | ☒ Falta de liquidez | A Oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| | ☒ Produto complexo | A Oferta não é adequada aos investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em fundos de investimento imobiliário, na Oferta e/ou nas Cotas; e/ou **(ii)** necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto. Além disso, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, salvo nas hipóteses expressamente admitidas no Regulamento, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. |
| **Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático** | **A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.**<br>**Há restrições à revenda das Cotas.** | |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **A. Valor Mobiliário** | Cotas da subclasse sênior A.1 ("**Cotas Seniores A.1**"), cotas da subclasse sênior A.2 ("**Cotas Seniores A.2**" e, quando em conjunto com as Cotas Seniores A.1, as "**Cotas Seniores**"), cotas da subclasse mezanino ("**Cotas Mezanino**") e cotas da subclasse subordinada da Classe ("**Cotas Subordinadas**" e, em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, as "**Cotas**"), da 1ª (primeira) emissão da Classe Única do RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente). | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada | 1.435.000 (um milhão, quatrocentas e trinta e cinco mil) Cotas, sendo: (i) 300.000 (trezentas mil) Cotas Seniores A.1; (ii) 560.000 (quinhentas e sessenta mil) Cotas Seniores A.2; (iii) 570.000 (quinhentas e setenta mil) Cotas Mezanino; e (iv) 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas. | Capa e Seção 2.7 do Prospecto |
| a.2) Preço unitário | R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"). 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 | Capa e Seção 2.5 do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| | 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. | |
| a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2) | 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, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, 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,. | Capa E Seção 2.6 do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar | Não. | Seção 2.6 do Prospecto |
| a.5) Lote adicional | Não. | Capa e Seção 2.6 do Prospecto |
| Qual mercado de negociação? | Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**Balcão B3**"). | Capa e Seção 2.4 do Prospecto |
| Código de negociação | Cotas Seniores A.1: 6926526SA1<br>Cotas Seniores A.2: 6926526SA2<br>Cotas Mezanino: 6926526MZ1<br>Cotas Subordinadas: 6926526SUB | Capa do Prospecto |
| **B. Outras informações** | | |
| Emissor | **Nome do Fundo:** RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.<br>**Nome da Classe:** Classe Única do RJDI Growth Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. | Capa do Prospecto |
| Administradora | **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>CNPJ nº 27.652.684/0001-62<br>Página Eletrônica: https: https://www.genialinvestimentos.com.br/ | Capa e Seção 14.1 do Prospecto |
| Gestora | **GENIAL GESTÃO LTDA.**<br>CNPJ nº 22.119.959/0001-83<br>Página Eletrônica: https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/ | Capa e Seção 14.1 do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos da Oferta serão investidos, pela Gestora, de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à subscrição ou à aquisição de cotas de emissão da **CLASSE II DO RJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.254.106/0001-79, que por sua vez tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da alocação, direta ou indiretamente, em quaisquer direitos reais sobre os Ativos-Alvo Classe Inicialmente Investida, para posterior desenvolvimento de projetos de construção de empreendimentos imobiliários. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo | | Mais Informações |
|---|---|---|
| Informações sobre a gestora | **GENIAL GESTÃO LTDA.**, 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, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 14.519, de 05 de setembro de 2015. | Capa do Prospecto |
| Informações sobre a administradora | **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, 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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório n° 6.819, de 17 de maio de 2002. | Capa do Prospecto |

| 4. Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| **1. Risco de Liquidez das Cotas.** As Cotas são emitidas por fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, sem admissão de resgate. Os Cotistas podem ter dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, devendo considerar o investimento como de longo prazo, podendo permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. | ☒ Maior<br>☐ Média<br>☐ Menor | ☐ Maior<br>☒ Médio<br>☐ Menor |
| **2. Risco de Concentração.** Em um primeiro momento, a Classe investirá preponderantemente em cotas de uma única classe de FII (Classe Inicialmente Investida), concentrando a carteira em poucos emissores/Ativos-Alvo, o que pode ampliar a exposição a riscos específicos desses ativos e a volatilidade das Cotas. | ☒ Maior<br>☐ Média<br>☐ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |

| 4. Sumário dos Principais Riscos do Fundo | Probabilidade | Impacto Financeiro |
|---|---|---|
| **3. Risco de Crédito.** Os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à inadimplência de seus emissores/contrapartes, à deterioração de sua classificação de risco e aos custos de eventual recuperação de crédito, podendo impactar negativamente o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas. | ☒ Maior<br>☐ Média<br>☐ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |
| **4. Risco de Mercado.** O patrimônio da Classe pode ser afetado pela flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos-Alvo, bem como pela oscilação das taxas de juros e pelo desempenho de seus emissores, impactando negativamente o valor das Cotas. | ☒ Maior<br>☐ Média<br>☐ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |
| **5. Risco Imobiliário.** Os empreendimentos subjacentes aos Ativos-Alvo podem se desvalorizar por fatores macroeconômicos, mudanças de zoneamento, alterações socioeconômicas na região, restrições de infraestrutura ou desapropriação, afetando negativamente os rendimentos e o patrimônio líquido da Classe. | ☒ Maior<br>☐ Média<br>☐ Menor | ☒ Maior<br>☐ Médio<br>☐ Menor |

| 5. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário | | Mais Informações |
|---|---|---|
| **Informações sobre a cota do Fundo de Investimento** | | |
| Principais características | A Classe possui 4 Subclasses: Sênior A.1, Sênior A.2, Mezanino e Subordinada. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. As Cotas não são resgatáveis, salvo nas hipóteses previstas no Regulamento.<br>Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas. | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo | O Fundo e a Classe têm prazo de duração indeterminado. A Subclasse Sênior, a Subclasse Mezanino e a Subclasse Subordinada terão prazo de duração de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da primeira integralização de cotas da primeira emissão da Classe, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses, conforme deliberado pela Assembleia Especial de Cotistas. | Seção 16 do Prospecto |
| Restrições à livre negociação | ☐ Revenda restrita a investidores profissionais.<br>☒ Revenda restrita a investidores qualificados nos termos do Prospecto.<br>☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta.<br>☐ Parcelas com *lock-up* em ofertas destinadas a investidores não profissionais.<br>☐ Não há restrições à revenda. | Seções 7.1, 8.6 e 16 (Público-alvo do Fundo) do Prospecto |

| 6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo) | ☒ Investidores Profissionais.<br>☒ Investidores Qualificados.<br>☐ Público em Geral. | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | Não há direito de preferência por se tratar da 1ª (primeira) emissão. Será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas. | seção 6.2 do Prospecto |
| Qual o valor mínimo para investimento? | 1 (uma) Cota, considerando o Preço de Emissão Atualizado. | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta? | Os investidores que desejarem participar da Oferta deverão formalizar Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como será feito o rateio? | No rateio será dada prioridade aos investidores que no entender do Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta. | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio? | Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação. | Seção 8.5 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta? | Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto e observado o disposto na Resolução CVM 160. | N/A |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto. | Seção 16 do Prospecto |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto | **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); ; | Seção 5.1 do Prospecto |

| 6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| | **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);<br><br>**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); ;<br><br>**CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica** (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); e<br><br>**Fundos.NET, administrado pela B3:**<br><br>**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). | |
| Quem são os coordenadores da oferta? | **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br><br>**CNPJ nº 02.332.886/0001-04**<br><br>**Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro – RJ** | Capa e Seção 16 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição | N/A. | N/A |
| Procedimento de colocação | Regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação. | Capa e Seções 2.1 e 8.4 do Prospecto |
| Qual o Período de Coleta de Intenções de Investimento? | N/A. | N/A |
| Qual a data da fixação de preços? | 30 de outubro de 2026, qual seja, a data do Ato de Aprovação da Oferta. | Seção 2.1 e 2.6 do Prospecto |

| 6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | | Mais Informações |
|---|---|---|
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio? | N/A. | N/A |
| Qual a data da primeira liquidação da Oferta? | 11 de novembro de 2026. | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra? | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Quando poderei negociar? | Após a data de liquidação da Oferta, observadas as restrições à negociação e à revenda das Cotas previstas no Prospecto. | Seção 7.1 do Prospecto |

**CONSIDERANDO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE, CONFORME DISPOSTO NO REGULAMENTO, A REVENDA DAS COTAS NÃO PODERÁ SER DESTINADA AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL.**

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







