ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SENIORES E DE COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DO FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 66.629.246/0001-35

No montante de até

R$ 110.000.000,00

(cento e dez milhões de reais)

Registro da Oferta de Cotas na CVM n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/162, concedido em 22 de maio de 2026, por meio do rito de registro automático

Código ISIN das Cotas Seniores: BR0SCTCTF003

Código ISIN das Cotas Subordinadas: BR0SCTCTF011

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais aplicáveis, o **FIBRA SJDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria administrador fiduciário, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"), **FIBRA ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos, conforme Ato Declaratório CVM n.º 13.172, de 17 de julho de 2013, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 14º andar (parte), Edifício Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.005.720/0001-05, na qualidade de gestor da carteira do Fundo ("Gestora"), e **M7 IB SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjuntos 51,52 e 53, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 60.391.854/0001-78, na qualidade de intermediário líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária, em regime de melhores esforços de colocação, registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160, de 107.825 (cento e sete mil oitecentos e vinte e cinco) cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores") e 2.175 (duas mil cento e setenta e cinco) cotas da subclasse subordinada ("Cotas Subordinadas", e quando em conjunto com as Cotas Seniores, as "Cotas"), todas nominativas e escriturais, cujas características estão descritas no Anexo I ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma na data da primeira integralização, perfazendo a Oferta o montante de até R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) na data da primeira integralização ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial das Cotas Seniores, desde que observado o montante mínimo de Cotas Seniores da Oferta definido no documento que aprovou a Oferta e no Regulamento.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo em vigor.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[(1)]
1	Registro automático da Oferta na CVM	22/05/2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	22/05/2026
3	Início do período de liquidação das Cotas	23/05/2026
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias do Anúncio de Início da Oferta

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma pode ser considerada uma modificação da Oferta e, em tal caso, deverá ser comunicada à CVM e aos investidores nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas nas páginas do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora ou da CVM na rede mundial de computadores.

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

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, AS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA