



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A, DA SUBCLASSE B, DA SUBCLASSE C E DA SUBCLASSE D DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

|                                                                 |                                     |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risco de                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | 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.                                                                                                                                                     |
|                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | 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.                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | <input type="checkbox"/>            | Responsabilidade ilimitada                                                                | A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Produto complexo                                                                          | A Oferta não é adequada aos Investidores que <b>(i)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que <b>(ii)</b> 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. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático |                                     | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações  |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| A. Valor mobiliário               | Cotas da 1ª emissão da Subclasse A, da Subclasse B, da Subclasse C e da Subclasse D da classe única de responsabilidade limitada do XP CDI Liquidez Junho 2026 Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                       | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada          | 7.070.000 (sete milhões e setenta mil) Cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: <b>(i)</b> 1.000.000 (um milhão) de cotas da Subclasse A; <b>(ii)</b> 1.000.000 (um milhão) cotas da Subclasse B; <b>(iii)</b> 5.000.000 (cinco milhões) cotas da Subclasse C; e <b>(iv)</b> 70.000 (setenta mil) cotas da Subclasse D. | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário               | R\$ 100,00 (cem reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Capa do Prospecto |



| 1. Elementos Essenciais da Oferta     |                                                                                                                                                                                                                                                              | Mais Informações  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a.3) Montante Ofertado<br>(= a.1*a.2) | R\$ 707.000.000,00 (setecentos e sete milhões de reais).                                                                                                                                                                                                     | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar                 | Não.                                                                                                                                                                                                                                                         | N/A               |
| a.5) Lote adicional                   | Não.                                                                                                                                                                                                                                                         | Capa do Prospecto |
| Qual mercado de negociação?           | Mercado de balcão da <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> ("B3").                                                                                                                                                                                          | Capa do Prospecto |
| Código de negociação                  | Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.                                                                                                                                                                               | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| Emissor                               | <b>XP CDI I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b><br>Classe de Cotas: Única.                                                                                                                                                                                 | Capa do Prospecto |
| Administrador                         | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ: 02.332.886/0001-04<br>Página Eletrônica: <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> | Capa do Prospecto |
| Gestor                                | <b>XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.</b><br>CNPJ: 37.918.829/0001-88<br>Página Eletrônica: <a href="http://www.xpasset.com.br">www.xpasset.com.br</a>                                                                                                     | Capa do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mais Informações       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , para aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários, conforme política de investimentos da Classe constante no Anexo Descritivo I do Regulamento. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mais Informações      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a gestora          | O Fundo é gerido pela <b>XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de gestão, por meio do Ato Declaratório nº 18.247, de 24 de novembro de 2020. | Seção 16 do Prospecto |



| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mais Informações      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a administradora   | Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados. | Seção 16 do Prospecto |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Probabilidade                                                                                                 | Impacto Financeiro                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:</b> O Fundo está sujeito às variações dos mercados financeiros, impactados por políticas econômicas nacionais e internacionais. Alterações em taxas de juros, câmbio e políticas podem afetar a demanda por imóveis e custos de financiamento, influenciando a distribuição de rendimentos aos cotistas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa:</b> As cotas serão negociadas no mercado de balcão. Isso pode dificultar a venda das cotas, especialmente em momentos de baixa demanda, forçando o investidor a aceitar preços abaixo do valor patrimonial.                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Restrição para resgate das cotas e distribuição dos resultados:</b> O Fundo não garante resgate imediato das cotas, estando sujeito às regras de liquidez do regulamento. A distribuição de resultados dependerá da receita do Fundo, podendo afetar o fluxo de caixa, não havendo garantia de periodicidade ou valores mínimos na distribuição.                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Concentração da carteira resultante das aplicações do Fundo:</b> O Fundo pode concentrar investimentos em ativos, setores ou regiões específicas, conforme sua política de investimentos. Essa concentração aumenta a exposição a riscos específicos; portanto, eventos adversos relacionados a esses ativos podem impactar significativamente o desempenho do Fundo e/ou valor das cotas.  | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>Inexistência de rendimento pré-determinado:</b> O Fundo não garante rendimento mínimo ou máximo. O retorno está sujeito às condições de mercado, desempenho dos ativos e atuação dos prestadores de serviços. Os cotistas correm o risco de não obter rentabilidade ou incorrer em perdas, incluindo a perda do valor principal investido.                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |



| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário |                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mais Informações       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
| Principais características                         | As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.<br><br>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC. | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo                          | 1 (um) ano, contado da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogável por iguais períodos, automaticamente, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação da Assembleia de Cotistas.                                                                | Seção 16 do Prospecto  |
| Restrições à livre negociação                      | Não há restrições à revenda.                                                                                                                                                                                                                                                          | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mais Informações       |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)                  | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais.<br><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados.<br><input type="checkbox"/> Público em Geral.                                                                                                                   | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N/A                    |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                      | 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais).                                                                                                                                                                                                                                 | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta?                                                  | Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem 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?                                                   | De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.                                                                                                                                                                                       | 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 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta?                                        | Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.                                                                                                                               | Seção 8.1 do Prospecto |



| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, 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                                                     | <p><b>Administradora:</b></p> <p><a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP CDI I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do XP CDI I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b></p> <p><a href="http://www.xpasset.com.br">www.xpasset.com.br</a> (neste <i>website</i>, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “XP CDI I Fundo de Investimento Imobiliário”; e então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “XP CDI I Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “XP CDI I Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p> | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quem são os coordenadores da oferta?                                                              | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 2.1 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição                                                 | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | N/A                    |
| Procedimento de colocação                                                                         | Melhores esforços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Seção 8.4 do Prospecto |



| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                           | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                                           |                        |
| Qual a data de reservas?                                   | 01 de julho de 2025.                                                                                                                                                      | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços?                          | A fixação do preço foi realizada no Ato de Constituição do Fundo, de 10 de junho de 2025.                                                                                 | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | 02 de julho de 2025.                                                                                                                                                      | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | 02 de julho de 2025.                                                                                                                                                      | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.                                                                                                      | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar?                                   | As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento. | Seção 7.1 do Prospecto |

