

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS
DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 67.545.820/0001-30

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE A Nº BR0SMXCTF004

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE B Nº BR0SMXCTF012

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE C Nº BR0SMXCTF020

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE A NO BALCÃO B3: 6751226SBA

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE B NO BALCÃO B3: 6751226SBB

CÓDIGO DO ATIVO DA SUBCLASSE C NO BALCÃO B3: 6751226SBC

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/214, EM 22 DE JUNHO DE 2026*

Classificação ANBIMA: Papel CRI | Gestão Ativa | Multicategoria

*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, a **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única de fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 67.545.820/0001-30 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo e coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Administradora” e “Coordenador Líder”), e a **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 37.918.829/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.247, de 19 de novembro de 2020, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, quando em conjunto com o Fundo e com a Administradora, “Ofertantes”), vêm, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar o início da oferta pública primária de distribuição, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, de, inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) de cotas da Classe, das quais (i) 9.000.000 (nove milhões) correspondem a cotas da subclasse A (“Cotas Subclasse A”), (ii) 780.000 (setecentas e oitenta mil) correspondem a cotas da subclasse B (“Cotas Subclasse B”), e (iii) 220.000 (duzentas e vinte mil) correspondem a cotas da subclasse C (“Cotas Subclasse C” e, quando em conjunto e indistintamente com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, “Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Oferta”), todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 1.000.000.000,00*

(u m b i l h ã o d e r e a i s)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*(i) do Montante Inicial da Oferta, (a) R\$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais) correspondem ao montante destinado a Cotas Subclasse A; (b) R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) correspondem ao montante destinado a Cotas Subclasse B; e (v) R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) correspondem ao montante destinado a Cotas Subclasse C; e (ii) o Montante Inicial da Oferta pode ser (a) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido nos Documentos da Oferta, termo abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido nos Documentos da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido nos Documentos da Oferta).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores profissionais, conforme definido na 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”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído nos documentos da Oferta (“Documentos da Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	22/06/2026
2	Início do Roadshow	23/06/2026
3	Início do Período de Subscrição	23/06/2026
4	Encerramento do Período de Subscrição	29/06/2026

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
5	Data da Liquidação da Oferta	30/06/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽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 dos Documentos da Oferta.

DIVULGAÇÃO DA OFERTA

O Anúncio de Início foi divulgado 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://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP CDI CRI Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **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 da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do XP CDI CRI Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** www.xpasset.com.br (neste *website*, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “XP CDI CRI Fundo de Investimento Imobiliário”; e então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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 “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “XP CDI CRI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** (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 CRI Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e
- Informações adicionais sobre o Coordenador Líder e os Ofertantes podem ser obtidas nas dependências do Coordenador Líder e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da 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 ADQUIRIDAS, NOS TERMOS 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 NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A DATA DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO É 22 DE JUNHO DE 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA

