

COMUNICADO AO MERCADO

DE ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

XP CDI 97 CRI I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 68.066.205/0001-03

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BR0SVXCTF005

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6808026UN1

Classificação ANBIMA: Papel Fundos | Gestão ativa | Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/268, EM 30 DE JULHO 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 nos artigos 21, 65, 67 e 69 da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI 97 CRI I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 68.066.205/0001-03 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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 autorizada 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, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo e de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Administradora” e/ou “Coordenador Líder”, conforme o caso), e a **XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 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, nos termos do Ato Declaratório nº 17.248, de 21 de agosto de 2020, na qualidade de gestora de recursos do Fundo (“Gestora” e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de distribuição pública primária de cotas da Classe, todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente), vêm a público, por meio do presente comunicado (“Comunicado”), informar a alteração das condições da Oferta, em virtude de alterações nas seções “3.2 - Destinação de Recursos”, “4.1 - Fatores de Risco” e “10 - Relacionamento e Conflito de Interesses” do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), para: (i) inserir descrição comparativa das subclasses do XP CDI CRI Fundo de Investimento Imobiliário (“FII Master”), evidenciando suas principais características, vantagens, direitos e obrigações, isoladamente e em comparação às demais subclasses do FII Master; (ii) incluir informação destacada acerca da existência de ofertas públicas concomitantes envolvendo veículos destinados ao investimento em subclasses do mesmo FII Master, com referência expressa ao número do requerimento de cada oferta na CVM; e (iii) complementar as informações relativas aos conflitos de interesses na estrutura de investimento do Fundo e do FII Master, incluindo a revisão da seção de fatores de risco (“Alteração das Condições da Oferta”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário”, divulgado em 07 de agosto de 2026, conforme alterado à luz do presente Comunicado (“Prospecto Definitivo”).

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado, para que confirmem até as 16:00 horas do dia 14 de agosto de 2026 (“Período de Desistência”), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de





mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao Cronograma da Oferta, conforme ilustrado abaixo.

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, serão disponibilizados aos potenciais investidores da Oferta, nesta data, **(i)** este Comunicado, contemplando a atualização do Cronograma Indicativo da Oferta, de forma a incluir a data de divulgação deste Comunicado e o Período de Desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e **(ii)** as novas versões do Prospecto Definitivo e da Lâmina contemplando as alterações descritas neste Comunicado.

Em virtude da Alteração das Condições da Oferta, segue, abaixo, o novo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/07/2026
2	Início do <i>Roadshow</i>	31/07/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/08/2026
4	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Alteração das Condições da Oferta e Início do Período de Desistência	07/08/2026
5	Encerramento do Período de Desistência	14/08/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento ^{(2) (3)}	17/08/2026
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/08/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	19/08/2026
9	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 para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. 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 do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes.

⁽³⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, conseqüentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta e este Comunicado estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e da B3, por meio do Fundos.NET, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> (neste *website*, selecionar o Fundo e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Regulamento” ou na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.xpasset.com.br> (neste *website*, acessar “Documentos”, selecionar “Documentos de Oferta”, acessar “XP CDI 97 CRI I 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 Responsabilidade Limitada do XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* (a) 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 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **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 “XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado e no Prospecto Definitivo.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO ESTE COMUNICADO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA ANBIMA E/OU DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Comunicado é 7 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA

