



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária 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

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	☒ 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, observada a possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda. 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 na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, observada a possibilidade de celebração do Compromisso de Compra e Venda. 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 CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA do XP CDI 97 CRI I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Cotas").	Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não haverá distribuição de lote adicional de Cotas em caso de excesso de demanda.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" Balcão B3 ").	Capa do Prospecto
Código de negociação	6808026UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única Responsabilidade Limitada do XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04 https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html	Seção 14.1
Gestora	XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA. CNPJ nº 37.918.829/0001-88 https://www.xpasset.com.br	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	No mínimo 95% do patrimônio da Classe será destinado à subscrição de cotas da subclasse de cotas "A2" da classe única do XP CDI CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário já constituído, inscrito no CNPJ sob o nº 67.545.820/0001-30, sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em (i) CRI; (ii) LH; (iii) LCI; (iv) LIG; (v) demais ativos financeiros que sejam ou venham a ser	Seção 3.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
	permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário. O FII Master tem por política de investimento a aplicação de recursos, de forma primordial, em CRI. A parcela remanescente dos recursos que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de responsabilidade limitada ou títulos de renda fixa de liquidez compatíveis com as necessidades da Classe; e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe. A Classe pode manter parte do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos listados no item (i) para atender suas necessidades de liquidez.	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ sob 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.	Seção 2.1
Informações sobre a administradora	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 autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.	Seção 2.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco de potencial conflito de interesse: Operações entre o Fundo e partes relacionadas (Administradora, Gestora ou Cotistas com mais de 10% das Cotas) requerem aprovação prévia em Assembleia de Cotistas. A aprovação ou rejeição dessas operações pode impactar a rentabilidade da Classe e dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
2. Risco relacionado à estrutura de subclasses do FII Master e potencial conflito de interesse na aquisição dos ativos: A Classe investirá em cotas da Subclasse A2 do FII Master, exposta ao mesmo patrimônio das demais subclasses. A estrutura de subordinação pode gerar conflitos entre cotistas das diferentes subclasses em cenários de estresse.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração, gestão e distribuição das Cotas: A Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico. Esse vínculo pode comprometer a avaliação independente dos serviços prestados, potencialmente prejudicando a Classe e seus Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental: 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa: 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui uma classe única de cotas. Não é permitido o resgate imediato de Cotas, estando sujeito às regras definidas no Regulamento. Cada Cota fará jus a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.1
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado. ☒ Determinado: 1 (um) ano, prorrogável por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação de Assembleia de Cotistas.	Seção 4.1
Restrições à livre negociação	As Cotas serão livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais) para Investidores Não Institucionais, correspondente a 10 (dez) Cotas; e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para Investidores Institucionais, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: ordem de chegada. Oferta Institucional: o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que melhor atendam os objetivos da Oferta.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil após o Procedimento da Alocação.	Seção 5.1
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1
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 4.1
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i> , selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	Coordenador Líder: www.xpi.com.br (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 XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada); Gestora: www.xpasset.com.br (neste <i>website</i>, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “XP CDI 97 CRI I Fundo de Investimento Imobiliário”; e então, clicar na opção desejada); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (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 “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).	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	03 de agosto de 2026 a 17 de agosto de 2026.	Seção 5.1.
Qual a data da fixação de preços?	16 de julho de 2026, qual seja, a data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	18 de agosto de 2026.	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Qual a data da liquidação da Oferta?	19 de agosto de 2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	A qualquer momento após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas as condições para negociação previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.	Seção 8.1

