



## 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 CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP CDI 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 (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. 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 de responsabilidade limitada do <b>XP CDI 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> . | Capa do Prospecto      |
| a.1) Quantidade ofertada           | Até 3.000.000,00 (três milhões) de Cotas.                                                                                    | Capa do Prospecto      |
| a.2) Preço unitário                | R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                                                      | Capa do Prospecto      |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.                         | Capa do Prospecto      |
| a.4) Lote suplementar              | Não.                                                                                                                         | Seção 2.6 do Prospecto |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                              | Mais Informações       |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| a.5) Lote adicional               | Não.                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 2.6 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              | 6500325UN1.                                                                                                                                                                                                                                                  | Capa do Prospecto      |
| B. Outras informações             |                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |
| Emissor                           | <b>XP CDI 98 III 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 captados na Oferta serão destinados <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse E da classe única do <b>XP CDI II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 63.638.368/0001-08, observado o disposto no Prospecto. | 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                         | <p>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.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC.</p>                                                                                                                                                    | Seção 2.2 do Prospecto |
| Prazo de duração do fundo                          | 2 (dois) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis 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                      | As Cotas serão livremente negociadas na B3, entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, considerando o público-alvo da Classe, nos termos do Regulamento. | 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?                                      | 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.001.700,00 (um milhão, mil e setecentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.                                                     | 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 |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mais Informações       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| 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, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Definitivo e observado o disposto na Resolução CVM 160.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N/A                    |
| 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><br/> <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “XP CDI 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b><br/> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (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 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b><br/> <a href="http://www.xpasset.com.br">www.xpasset.com.br</a> (neste website, acessar “Documentos”; em seguida, selecionar “Documentos de Oferta”; acessar “XP CDI 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; e então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b><br/> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “XP CDI 98 III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b><br/> <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 98 III 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                    |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                           | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                                           |                        |
| Procedimento de colocação                                  | Melhores esforços.                                                                                                                                                        | Seção 8.4 do Prospecto |
| Qual a data de reservas?                                   | 23 de dezembro de 2025.                                                                                                                                                   | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços?                          | A fixação do preço foi realizada no Ato Particular do Administrador do Fundo, de 15 de dezembro de 2025.                                                                  | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | 23 de dezembro de 2025.                                                                                                                                                   | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | 23 de dezembro 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 |

