





AVISO AO MERCADO

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

XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 70.229.379/0001-91

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO DA B3: 6985427UN1
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0UBBCTF009

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais aplicáveis, o **XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 70.229.379/0001-91 ("**Fundo**"), 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, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo e de instituição intermediária líder ("**Administradora**" e/ou "**Coordenador Líder**", conforme o caso) e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária 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 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora de recursos do Fundo ("**Gestora**" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, "**Ofertantes**"), comunicam, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), que, em 16 de novembro de 2026, foi protocolado, perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), o pedido de registro nos termos do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA ("**Convênio CVM-ANBIMA**"), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, resultando no protocolo do requerimento de registro automático perante a CVM em 25 de novembro de 2026 da oferta de, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da classe única do Fundo ("**Classe**"), todas nominativas e escriturais ("**Cotas**"), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Oferta**"), perfazendo o montante ("**Montante Inicial da Oferta**") de, inicialmente:

R$ 1.500.000.000,00

(um bilhão e quinhentos milhões de reais)* **

*o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Preliminar), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar).
a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Classe, conforme orientação da Gestora e em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional**"). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, serão destinadas a atender eventual excesso de demanda e serão distribuídas sob o regime de melhores esforços. Considerando o Lote Adicional, a Oferta poderá totalizar até 18.750.000 (dezoito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes a até R$ 1.875.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e setenta e cinco milhões de reais). Não haverá lote suplementar.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores em geral, a qual foi submetida a procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários nos termos do Convênio CVM-ANBIMA e da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto Preliminar**", cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, o cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	16/11/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/11/2026
3	Início das Apresentações de *Roadshow* para Potenciais Investidores	26/11/2026
4	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/12/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento [3] [4]	03/12/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/12/2026
7	Data da realização do Procedimento de Alocação	04/01/2027



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
8	Data de liquidação da Oferta	06/01/2027
9	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	30/05/2027

[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. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à ANBIMA e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.*

[2] *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 Preliminar e da Lâmina.*

[3] *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.*

[4] *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, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.*

DIVULGAÇÃO DESTE AVISO AO MERCADO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, a Lâmina e este Aviso ao Mercado estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**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 Preliminar", "Lâmina", "Regulamento" ou na opção desejada);
- **Gestora: https://www.xpasset.com.br** (neste *website*, acessar a seção "Ofertas Públicas", localizar o Fundo, selecionar "Acessar oferta", e, então, clicar no documento desejado);
- **Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e selecionar "Oferta pública"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II 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 Resolução CVM 160"; na seção "Consulta de Oferta Pública de Distribuição", buscar por "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada; ou **(b)** em "Principais Consultas" selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário"; na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento, Aviso ao Mercado)" e, então, localizar o documento desejado); e
- **B3: www.b3.com.br** (neste *website*, acessar "Menu", clicar em "Produtos e Serviços", selecionar "Soluções para emissores", clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", selecionar "Oferta em andamento", clicar em "Fundos", e, por fim, selecionar "XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE AVISO AO MERCADO E NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO ESTE AVISO AO MERCADO.

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 CONTARÃO 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 PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

A data deste Aviso ao Mercado é 25 de novembro de 2026.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária | Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

ADMINISTRADORA

securities services

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA

asset management

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

COORDENADOR LÍDER

investment banking

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

XP OFFICE PRIME II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS