

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

Informações Essenciais - 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
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 (conforme abaixo definido) 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	N/A
	☒ Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas. 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 **(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		**Seção do Prospecto**
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da 1ª emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário ("**Cotas**"), podendo chegar a até 18.750.000 (dezoito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, considerando o Lote Adicional.	Capa e Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa e Seção 2.5

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), podendo chegar a até R$ 1.875.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o Lote Adicional.	Capa e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja, até 3.750.000 Cotas.	Capa e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**Balcão B3**").	Capa e Seção 2.4
Código de negociação	6985427UN1	Capa
B. Outras informações		
Emissor	**Nome do Fundo:** XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário; e **Nome da Classe de Cotas:** Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa e Seção 2.1
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**	Seção 14.1
Gestora	**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.** CNPJ nº 16.789.525/0001-98 **https://www.xpasset.com.br**	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros. Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários. Ainda, a parcela do Patrimônio Líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em **(i)** cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as	Seção 3.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
	necessidades da Classe; e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis. Mais detalhes sobre a destinação dos recursos da Oferta estão disponíveis na Seção 3 "Destinação de Recursos" do Prospecto.	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	**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 nº 16.789.525/0001-98, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários conforme o Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.	Seção 2.1
Informações sobre o administrador	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, 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, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários conforme 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 Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora: Poderá existir conflito de interesses no exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, considerando que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta poderá ficar prejudicada.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
2. Riscos Tributários: As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária à Classe e/ou seus Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco Imobiliário: Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
4. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar devido a insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários depende de extensa legislação que define as condições para venda e entrega de imóveis. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e o resultado da Classe.	☐ 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 de cotas da Classe. Cada Cota fará jus a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	☐ Indeterminado. ☒ Determinado: 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.	Seção 15
Restrições à livre negociação	As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I e na regulamentação aplicável.	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), correspondente a 10 (dez) Cotas.	Seção 8.9

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Como participar da Oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (Investidores Não Institucionais) ou até a data do Procedimento de Alocação, inclusive (Investidores Institucionais), deverão formalizar Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial) e a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: por ordem de chegada. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e Administradora.	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 de 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?	IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seções 4 e 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	**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 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 Definitivo", "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	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	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).	
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?	3 de dezembro de 2026 a 31 de dezembro de 2026.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	19 de novembro de 2026, qual seja, a data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 5.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	05 de janeiro de 2027.	Seção 5.1
Qual a data da liquidação da Oferta?	06 de janeiro de 2027.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.5
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 7.1

LUZ CAPITAL MARKETS v001