

COMUNICADO AO MERCADO

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

XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 68.147.762/0001-59

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0SWUCTF017

Nos termos do disposto nos artigos 21, 65, 67 e 69 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, a **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 68.147.762/0001-59 (“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 credenciada 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 VISTA 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 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”), 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”), divulgar a modificação da Oferta para refletir (i) a alteração da remuneração devida ao Coordenador Líder, de forma a incluir uma comissão adicional de incentivo no valor correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor equivalente ao montante de Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão (conforme definido no Prospecto Preliminar, abaixo definido); (ii) em virtude da inclusão da remuneração prevista no item (i), (a) a alteração do Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Prospecto Preliminar) para R\$ 4,40 (quatro reais e quarenta centavos), conforme aprovada por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do XP Office Prime Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, (b) a atualização dos custos indicativos da Oferta previstos na Seção 11 do Prospecto Preliminar; e (iii) a alteração do cronograma da Oferta previsto na Seção 5 do Prospecto Preliminar, com o objetivo de adiar em 2 (dois) dias úteis (a) o complemento do requerimento de registro automático da Oferta e concessão do registro automático da Oferta pela CVM, (b) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido no Prospecto Preliminar), e (c) a disponibilização do prospecto definitivo (“Modificação da Oferta”).

Considerando que até a presente data ainda não foram recebidas reservas no âmbito da Oferta, não será aberto o prazo previsto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime Fundo de Investimento Imobiliário”, divulgado em 22 de julho de 2026, conforme alterado à luz do presente Comunicado (“Prospecto Preliminar”).

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em virtude da Modificação da Oferta, segue, abaixo, o novo 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	14/07/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina	22/07/2026
3	Início das Apresentações de Roadshow para Potenciais Investidores	23/07/2026
4	Divulgação deste Comunicado ao Mercado acerca da Modificação da Oferta Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	28/07/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/07/2026
6	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	31/07/2026
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾⁽⁴⁾	31/08/2026
8	Data da realização do Procedimento de Alocação	01/09/2026
9	Data de liquidação da Oferta	03/09/2026
10	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

XP OFFICE PRIME
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (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 e do Anúncio de Início.
- (2) A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.
- (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, conseqüentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

DIVULGAÇÃO DESTE COMUNICADO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Prospecto Preliminar, 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 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 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 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 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 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 Comunicado e no Prospecto Preliminar.

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 PRELIMINAR.

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 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 Comunicado é 28 de julho de 2026.



ADMINISTRADORA



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



GESTORA



XP ALLOCATION ASSET MANAGEMENT
LTDA.



COORDENADOR LÍDER



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

**XP OFFICE PRIME
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**