

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 68.147.762/0001-59

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO DA B3: 6802226UN1

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0SWUCTF017

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/272, em 31 de julho de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **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 ("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 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"), comunicam, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, cujo registro foi obtido pelo rito de registro automático 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 Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "c", da Resolução CVM 160, destinada a investidores em geral, de 11.000.000 (onze milhões) de cotas da classe única do Fundo ("Classe"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), em série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Oferta"), perfazendo o montante ("Montante Inicial da Oferta") de, inicialmente:

R\$ 1.100.000.000,00

(um bilhão e cem milhões de reais)*

*o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de 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" ("Prospecto Definitivo", cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

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	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 do 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 deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/07/2026

**XP OFFICE PRIME
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	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 deste Anúncio de Início

⁽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 dos documentos da Oferta.

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início 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 "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "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 Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" 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 etc.)" 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).

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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

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

A data deste Anúncio de Início é 31 de julho de 2026.



ADMINISTRADORA



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



GESTORA



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.



COORDENADOR LÍDER



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



**XP OFFICE PRIME
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**