

XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 68.147.762/0001-59

FATO RELEVANTE

O **XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.147.762/0001-59 ("Fundo" ou "XP Office"), neste ato representado por sua administradora **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), vem por meio deste ato comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que celebrou o Compromisso de Compra e Venda ("CCV") para aquisição direta de (a) 21.054,31 m² de área BOMA do JK Square, localizado na Rua Tenente Negrão, 100, Itaim, São Paulo/SP, CEP 04530-030 ("JK Square"); e (b) 19.393,27 m² de área BOMA do River South, localizado na Rua Agostinho Cantu, 190, Butantã, São Paulo/SP, CEP 05501-010 ("River South" e quando mencionado em conjunto com o JK Square, "Imóveis"); e (c) as respectivas vagas de garagem vinculadas aos Imóveis, totalizando a área BOMA de 40.447,58 m². Os Imóveis estão descritos no Anexo I do presente Fato Relevante.

Os Imóveis foram adquiridos pelo valor total de R\$ 1.116.666.666,67 (um bilhão, cento e dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) ("Preço de Aquisição"), sendo: (i) R\$ 566.666.666,65 (quinhentos e sessenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), pagos nesta data em moeda corrente nacional ("Parcela à Vista"), e (ii) o saldo de R\$ 550.000.000,02 (quinhentos e cinquenta milhões de reais e dois centavos) ("Saldo do Preço"), será quitado em 6 (seis) parcelas semestrais e consecutivas de R\$ 91.666.666,67 (noventa e um milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada, ou seja, em até 6 (seis) meses contados desta data ("Parcela 6M"), em até 12 (doze) meses contados desta data ("Parcela 12M"), em até 18 (dezoito) meses contados desta data ("Parcela 18M"), em até 24 (vinte e quatro) meses contados desta data ("Parcela 24M"), em até 30 (trinta) meses contados desta data ("Parcela 30M"), e em até 36 (trinta e seis) meses contados desta data ("Parcela 36M" e, em conjunto com as demais, "Parcelas"). As Parcelas, sem considerar eventual Ajuste de Preço pago conjuntamente com algumas delas (termo definido adiante), que permanecerá fixo e irrevogável, serão corrigidas pela variação acumulada e positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a data de pagamento da Parcela à Vista até a data do efetivo pagamento, de forma *pro rata die*.

Além disso, o Preço de Aquisição poderá ser acrescido, mediante atingimento de certas métricas de desempenho dos Imóveis estabelecidas no CCV, de até R\$ 48.958.333,33 (quarenta e oito milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) ("Ajuste de Preço"), hipótese em que o referido preço totalizará R\$ 1.165.625.000,00 (um bilhão, cento e sessenta e cinco milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais).

Pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados desta data, o Vendedor deverá, de forma cumulativa, (a) garantir ao Fundo a renda mínima mensal auferida pela exploração comercial dos Imóveis de, pelo menos, R\$ 7.901.032,49 (sete milhões, novecentos e um mil, trinta e dois reais e quarenta e nove centavos)

corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a presente data, cobrindo, por conseguinte, carências, descontos e vacância dos imóveis (“Renda Mínima Garantida”); (b) arcar com os encargos dos Imóveis que incidirem sobre a área vaga atualmente existente; e (c) pagar prêmio de locação em 5 parcelas semestrais e consecutivas de R\$ 16,0 milhões, R\$ 16,0 milhões, R\$ 11,0 milhões, R\$ 11,0 milhões e R\$ 9,0 milhões, totalizando R\$ 63 milhões. A Renda Mínima Garantida possuirá um limite de até R\$ 60,0 milhões para o prazo de 36 (trinta e seis) meses supracitado.

Com a transação, o Fundo fará jus ao recebimento de 100% (cem por cento) da receita de locação dos Imóveis a partir da data de pagamento da Parcela à Vista (inclusive).

Após a marcação dos Imóveis a valor justo na carteira do Fundo, cuja expectativa é ocorrer dentro dos próximos 10 (dez) dias, estima-se que o valor da cota patrimonial passará por uma valorização de aproximadamente 15% (quinze por cento) em relação ao valor de R\$ 100,00. Tal valorização é fundamentada por laudos de avaliação elaborados por empresa independente e também considera os registros de custos e despesas decorrentes da aquisição e da estrutura do fundo de investimentos. Vale ressaltar que os Imóveis passarão no final do exercício de 2026 por nova avaliação de empresa independente para verificação do valor justo atualizado para fins de fechamento das demonstrações financeiras do Fundo. Tão logo a carteira seja remarcada, será divulgado um Comunicado a Mercado.

O time de Gestão almeja a manutenção das projeções de distribuição de rendimentos do Fundo, conforme premissas e cenários apresentados no Estudo de Viabilidade e demais materiais da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

Cabe ressaltar que os termos supracitados não representam uma estimativa para o resultado e valor da cota do Fundo no período indicado, não sendo, desta forma, uma garantia e/ou promessa de rentabilidade, observado, ainda, que o Fundo poderá realizar uma retenção de até 5,00% (cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

A referida transação atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo.

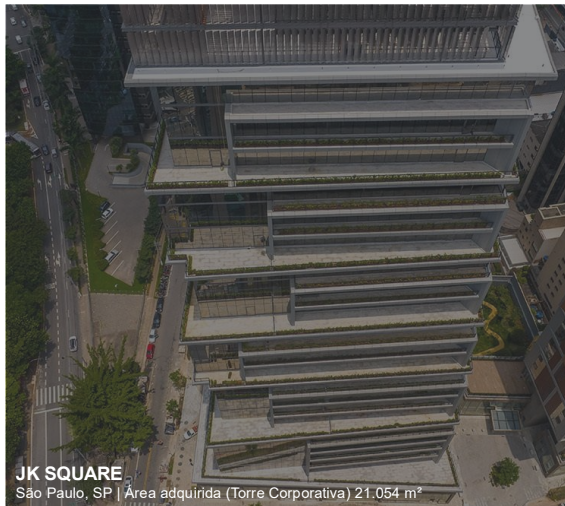
São Paulo, 28 de setembro de 2026.

XP OFFICE PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO *por sua Administradora XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A e sua gestora XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.*

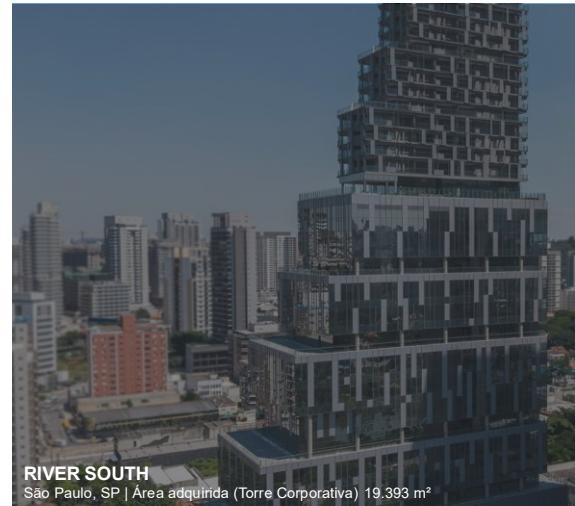
ANEXO I – INFORMAÇÕES DO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio



Fonte: Vendedor.



10

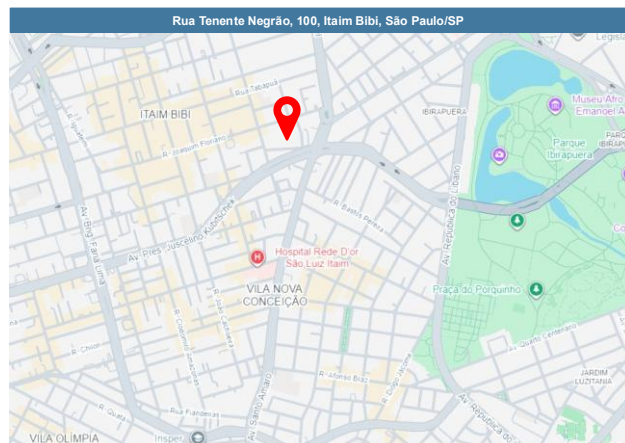
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JK SQUARE



Entrega	Ago/2024
Incorporador	SDI / Tellus
Arquitetura	KPF
Área construída total (Torre Corporativa)	31.306 m²
Área adquirida (Torre Corporativa)	21.054 m²
% Área adquirida (Torre Corporativa)	67%
Pé-Direito	2,9 m
Laje (tipologia)	[1,1 – 2,1] mil m²
Principais Inquilinos	Banco ABC, Uber
Taxa de Ocupação¹	100%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	✓
Certificação²	LEED GOLD



O JK SQUARE possui a **certificação LEED GOLD**, o principal selo para construções com propostas sustentáveis em sua construção, eficiência e manutenção. Seu design biofílico integra a arquitetura com a natureza, criando um verdadeiro respiro de tranquilidade no meio da cidade. O complexo possui duas torres, sendo uma exclusiva para o corporate (objeto da aquisição) e a segunda para o hotel e residencial. Uma infraestrutura completa no coração da região das avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, localizado na **Rua Tenente Negrão, 100, Itaim Bibi, São Paulo/SP**.

Fonte: Vendedor. <https://www.jksquarecorporativa.com.br/>. ¹Pelo prazo de 36 meses contados do fechamento, Vendedor pagará ao Comprador (1) o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R\$ 7,9 milhões corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, cobrindo, por conseguinte, carências, descontos e vacância dos imóveis; (2) os encargos do imóvel que incidirem sobre a área vaga atualmente existente; e (3) prêmio de locação semestral em 5 parcelas consecutivas de R\$ 16 milhões, R\$ 16 milhões, R\$ 11 milhões e R\$ 9 milhões, totalizando R\$ 63 milhões. ²Possui certificação LEED GOLD de obra.

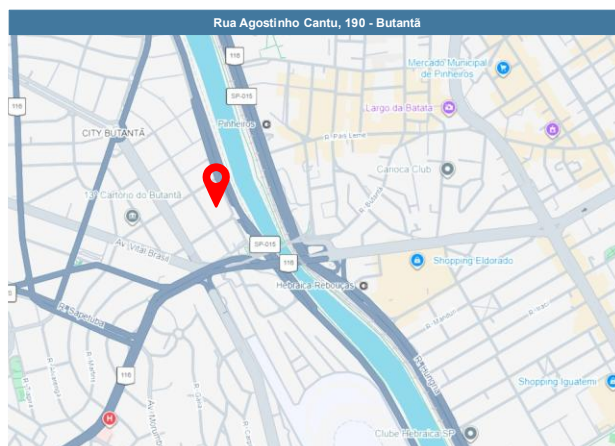
11

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RIVER SOUTH

Entrega	Dez/2025
Incorporador	SDI / Tellus
Arquitetura	Perkins & Will
Área construída total (Torre Corporativa)	20.609 m ²
Área adquirida	19.393 m ²
% Área adquirida	94%
Pé-Direito	3,5 m
Laje (tipologia)	[1,5 – 2,9] mil m ²
Principais Inquilinos	Wise
Taxa de Ocupação ¹	73%
Mobilidade Urbana	✓
Iluminação Natural	✓
Sustentabilidade	✓
Certificação ²	LEED GOLD



O River South possui a **certificação LEED GOLD**, o principal selo para construções com propostas sustentáveis. Sua fachada ativa e jardins integrados promovem bem-estar e incentivam o uso de espaços externos, enquanto a iluminação natural e a ventilação otimizada garantem conforto nos ambientes internos. O complexo possui uma única torre composta por lajes corporativas (objeto de aquisição) e andares residenciais. A localização estratégica do River South, próxima aos mais importantes centros financeiros de São Paulo, garante uma integração perfeita com o dinamismo corporativo. O imóvel está situado na **Rua Agostinho Cantu, 190, Butantã, São Paulo/SP**.

Fonte: Vendedor: <https://riversouth.com.br/>. *Pelo prazo de 36 meses contados do fechamento, Vendedor pagará ao Comprador (1) o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R\$ 7,9 milhões corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, cobrindo, por consequente, carências, descontos e vacância dos imóveis; (2) os encargos do imóvel que incidirem sobre a área vaga atualmente existente; e (3) prêmio de locação semestral em 5 parcelas consecutivas de R\$ 16 milhões, R\$ 16 milhões, R\$ 11 milhões, R\$ 11 milhões e R\$ 9 milhões, totalizando R\$ 63 milhões. Possui certificação LEED GOLD de ouro.

12

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio do Fundo


1 Estado

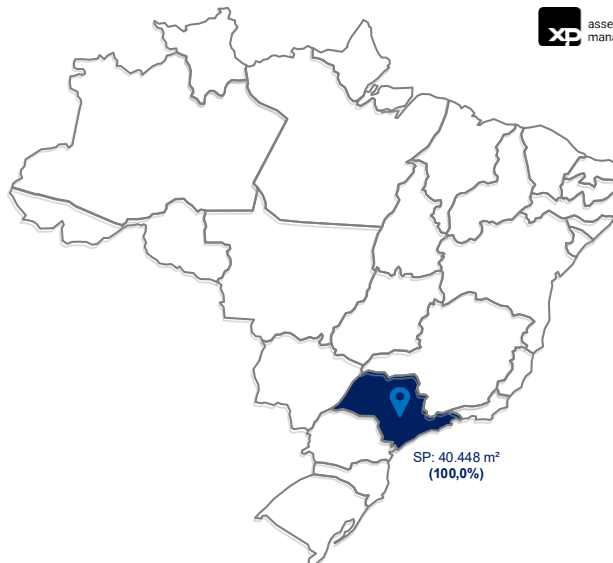

2 Empreendimentos


**40 mil m²
de BOMA**


**0% de vacância
financeira²**


**6 locatários
(WAULT³ de 9,4 anos)**


**13% de vacância
física**



Fonte: XP Asset Management. *Weighted Average of Unweighted Lease Term = prazo médio ponderado do vencimento dos contratos de locação. *Pelo prazo de 36 meses contados do fechamento, Vendedor pagará ao Comprador (1) o complemento necessário para que a renda mínima mensal auferida seja de, pelo menos, R\$ 7,9 milhões corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, cobrindo, por consequente, carências, descontos e vacância dos imóveis; (2) os encargos do imóvel que incidirem sobre a área vaga atualmente existente; e (3) prêmio de locação semestral em 5 parcelas consecutivas de R\$ 16 milhões, R\$ 16 milhões, R\$ 11 milhões, R\$ 11 milhões e R\$ 9 milhões, totalizando R\$ 63 milhões.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

13

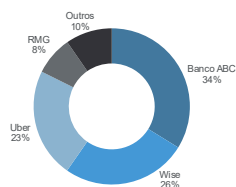
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO,
O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

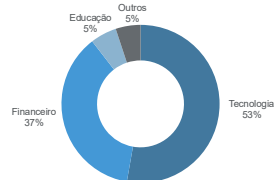
Portfólio do Fundo



Locatários (% da receita imobiliária¹²)



Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹²)



Indexador dos contratos (% da receita imobiliária¹²)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹²)



Fonte: XP Asset Management. ¹²Considera o valor do aluguel nominal integral. ¹³A totalidade dos contratos de locação foi celebrada na modalidade típica. ¹⁴Weighted Average of Unexpired Lease Term = prazo médio ponderado do vencimento dos contratos de locação.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”