

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

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

SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 69.197.328/0001-46

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA Nº BR0TKNCTF015
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NA B3: 6892326UN1
Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria
Registro da Oferta sob nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/378 em 30 de setembro de 2026 *

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**").

Nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única do fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 69.197.328/0001-46 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede 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 a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e a **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.005, publicado no Diário Oficial em 27 de julho de 2022 ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo, a Classe e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**"), comunicam, nesta data, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 10.750.000 (dez milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas da Classe, da primeira emissão da Classe ("**Cotas**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), ao Preço de Emissão (conforme definido no Prospecto) de R$ 100,00 (cem reais), todas nominativas e escriturais, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), sendo que deste total: (i) 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas referem-se ao montante inicial da Oferta; e (ii) 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas referem-se ao Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), perfazendo o montante de:

R$ 1.075.000.000,00
(um bilhão e setenta e cinco milhões de reais)

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram das intenções de investimento, observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo e da Classe é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas ("**Escriturador**").

Os dados finais de distribuição da Oferta estão indicados no quadro abaixo:

I. COTAS

Nº	Tipo de Investidor	Nº de Investidores	Nº de Cotas Adquiridas
1	Pessoas físicas	19.227	10.029.999
2	Clubes de investimento	-	-
3	Fundos de investimento	-	-
4	Entidades de previdência privada	-	-
5	Companhias seguradoras	-	-
6	Investidores estrangeiros	-	-

Nº	Tipo de Investidor	Nº de Investidores	Nº de Cotas Adquiridas
7	Instituições financeiras ligadas ao emissor e/ou às Instituições Participantes da Oferta	-	-
8	Demais instituições financeiras	-	-
9	Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e/ou às Instituições Participantes da Oferta	1	467.217
10	Demais pessoas jurídicas	75	122.780
11	Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e/ou às Instituições Participantes da Oferta	433	130.004
12	Instituições Participantes da Oferta	-	-
Total		19.736	10.750.000

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

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 CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE ANÁLISE PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À CLASSE, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

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

COORDENADOR LÍDER

XP investment banking

GESTORA

SPX CAPITAL

ADMINISTRADORA

XP securities services

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCCHE FORBES

LUZ CAPITAL MARKETS