

COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO

DA 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 Nº BR0TKNCTF015

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NA B3: 6892326UN1

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o 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").

A CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Fundo"), 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"), a SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ nº 42.617.367/0001-07, 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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022, na qualidade de gestora de recursos do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com 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"), vêm a público, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), COMUNICAR a modificação da Oferta, de forma a (i) alterar o cronograma indicativo da Oferta que constou do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário", divulgado em 30 de setembro de 2026 ("Anúncio de Início") e do "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", originalmente disponibilizado em 30 de setembro de 2026 ("Prospecto Definitivo"), de forma a (a) antecipar as datas de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definidos no Prospecto Definitivo); (b) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a data da nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (c) incluir o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e (ii) substituir o estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") que constou do Anexo IV ao Prospecto Definitivo disponibilizado em 30 de setembro de 2026, razão pela qual o Prospecto Definitivo foi substituído por uma nova versão, disponibilizada na presente data.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o período de coleta de intenções de investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, serão disponibilizados aos potenciais investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, a nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a (a) antecipar as datas de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definidos no Prospecto Definitivo); (b) incluir o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta; e (c) incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a data da nova disponibilização do Prospecto Definitivo.

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (3)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	11/09/2026
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	30/09/2026
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	01/10/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	07/10/2026
5	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	09/10/2026
6	Início do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	13/10/2026
7	Encerramento do Período de Desistência em decorrência de Modificação da Oferta	19/10/2026
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/10/2026
9	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/10/2026
10	Data da Liquidação da Oferta	03/11/2026
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério 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 da 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 Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Observado o disposto na seção 8.5 do Prospecto Definitivo, 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, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação. Tal fato, nos termos do referido item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

⁽³⁾ Cronograma alterado em razão da divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar a última versão do Prospecto Definitivo, disponibilizada em 09 de outubro de 2026.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio do Documento de Aceitação, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, ou seja, até as 16:00 horas do dia 19 de outubro de 2026 ("Período de Desistência"), seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Na hipótese de o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização das Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. O Período de Desistência está refletido no cronograma indicativo da Oferta constante deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Prospecto Definitivo foi alterado para contemplar a nova versão do Estudo de Viabilidade.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, 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", "Lâmina", "Regulamento" ou na opção desejada);

- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão das Cotas de Classe Única de Responsabilidade Limitada do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://fii.spxcapital.com/> (neste *website* clicar em “Fundos”, em seguida selecionar o Fundo e, em seguida, localizar o documento);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário”); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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 DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A DATA DESTES COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA É 09 DE OUTUBRO DE 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

CESCON
BARRIEU

STOCHE FORBES