

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do principal.	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada.	N/A
	☒	Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	Produto complexo.	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única de responsabilidade limitada do SPX PORTFÓLIO ALFA Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")	Capa do Prospecto
Código de negociação	CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NA B3: 6892326UN1	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 69.197.328/0001-46	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html	Capa do Prospecto
Gestor	SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 42.617.367/0001-07 Página Eletrônica: https://www.spxcapital.com/real-estate/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados pela Classe no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, bem como a alienação, locação, arrendamento e exploração do direito de superfície dos referidos imóveis, além da aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A SPX atua de forma global nos principais mercados financeiros do mundo, com sede no Rio de Janeiro e escritórios em São Paulo, Londres, Nova York, Cascais e Singapura. O grupo SPX possui cerca de R\$ 39,6 bilhões sob gestão, distribuídos entre as verticais de investimentos: <i>Multimercados, Ações, Crédito, Real Estate e Private Equity</i> . No ano de 2021, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, a de Private Equity e Real Estate. Esse novo passo veio após 10 anos de consolidação e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de Asset Management completa.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco relacionado ao cancelamento da Oferta. Caso, por algum motivo, a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes ou documentos preliminares relacionados à aquisição dos Ativos-Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais avancem ou que os negócios sejam efetivamente concluídos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco relacionado à auditoria jurídica (<i>due diligence</i>) dos Ativos-Alvo. Considerando que o processo de auditoria até a presente data não finalizou, poderão ser identificados contingências, passivos, ônus, irregularidades ou outros riscos não atualmente conhecidos ou divulgados nos Documentos da Oferta, que poderão inviabilizar, atrasar ou alterar a aquisição dos ativos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Riscos tributários. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários. Os pagamentos relativos a ativos que integrem o patrimônio da Classe podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas AGC.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta por se tratar da primeira emissão de Cotas da Classe.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais)	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional:</u> Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional:</u> De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e a Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, se deferido pela CVM.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao/fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (neste <i>website</i>, selecionar o Fundo e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i>, clicar em Produtos e Serviços, depois clicar em Oferta Pública, em seguida clicar em Oferta do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário e, então, clicar na opção desejada); Gestora: https://fii.spxcapital.com/ (neste <i>website</i> clicar em "Fundos", em seguida selecionar o fundo, e em seguida localizar o documento); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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, então, clicar na opção desejada); e Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar 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).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	Seção 8.5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de outubro de 2026 a 28 de outubro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, em 24 de setembro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua realização.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de novembro de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à Data de Liquidação.	Seção 2 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCHE FORBES