PROSPECTO DEFINITIVO

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

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22290-911, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 42.617.367/0001-07

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO 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 por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").**

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única ("**Classe**") do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 69.197.328/0001-46 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente). As Cotas da Classe serão emitidas em série única. Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente, até

R$ 1.050.000.000,00

(um bilhão e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, 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 a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Coordenador Líder**").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento) ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 10.750.000 (dez milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R$ 1.075.000.000,00 (um bilhão e setenta e cinco milhões de reais)..As Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("**Balcão B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas da Classe por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo). As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 28.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo não foram analisadas pela CVM. A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos Documentos da Oferta.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, conforme previsto na seção 5 deste Prospecto Definitivo ("Meios de Divulgação").

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 7 de outubro de 2026. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da oferta.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Este Prospecto Definitivo foi objeto de modificação da Oferta em 09 de outubro de 2026 e posteriormente em 19 de outubro de 2026.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 19 DE OUTUBRO DE 2026.

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

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCCHE FORBES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 4

2.3 Identificação do público-alvo 4

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 5

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 6

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 6

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 10

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 12

4. FATORES DE RISCO 13

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 15

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta 15

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo 15

Risco relacionado à auditoria jurídica (due diligence) dos Ativos-Alvo 16

Riscos tributários 16

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2° da Lei n° 9.779/99) 16

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários 17

Risco Imobiliário 17

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe 17

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis 17

Risco de vacância 18

Risco de sinistro 18

Risco de reclamações de terceiros 18

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991 18

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas 19

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores 19

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 19

Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder 20

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 20

Riscos relacionados ao Laudo de Avaliação 20

Riscos ambientais 21

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta 21

Risco de regularidade dos imóveis da Classe 21

Risco de indisponibilidade temporária de negociação das Cotas no mercado secundário 21

Risco de desapropriação 21

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas 21

Risco regulatório 22

Riscos atrelados aos ativos investidos 22

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização 22

Riscos de excussão de garantias 22

Riscos de mercado 23

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas 23

Risco do Estudo de Viabilidade 23

Risco de não contratação de seguro 23

Risco relacionado à obtenção de aprovação concorrencial 23

Risco de pré-pagamento dos ativos 24

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora 24
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário 24
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto 24
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM 25
Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta 25
Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos 25
Riscos de crédito 25
Risco de descontinuidade 26
Risco de derivativos 26
Risco operacional 26
Risco jurídico 26
Risco de concentração da carteira da Classe 26
Riscos de não realização do investimento 27
Risco de governança 27
Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários 27
Risco de diluição da participação do Cotista 27
Risco relativo à concentração e pulverização 27
Risco decorrente de alteração do Regulamento 28
Risco referente a falhas operacionais do Fundo 28
Demais riscos 28

5. CRONOGRAMA 29

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 31

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 33

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 35
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 35
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 35
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 35

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 37

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 39
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 43

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 45
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 45
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 48
8.4 Regime de distribuição 48
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 48
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 51
8.7 Formador de mercado 52
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 52
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 52

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 53

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 55

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 57

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 59

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 61

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 63

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 68

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 69

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 71

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 73

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 75

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 75

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 77

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 79

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 79

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 80

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 80

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 80

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 80

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 81

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 85

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 99

ANEXO II INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO 137

ANEXO III INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO 171

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 183

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO 209

ANEXO VI PROCURAÇÃO 215

ANEXO VII MANUAL DE VOTOS 223

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

A Oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Classe", "Fundo", "Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), conforme previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), o qual será responsável pela colocação das Cotas e pelo recebimento dos Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) dos Investidores.

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, 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 ("Administradora"), e gerido pela **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o 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, CEP 04538-132, Itaim Bibi, 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, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pela **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 ("Custodiante" e "Escriturador", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e respectivo Anexo da Classe, cuja versão vigente foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 17 de setembro de 2026 ("Regulamento"), e alterado por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 24 de setembro de 2026 ("Instrumento de Alteração"), bem como a aprovação da Emissão e da Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta") celebrado entre a Gestora e a Administradora. Por fim, os termos e condições da Oferta foram rerratificado por meio do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Rerratificação do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 29 de setembro de 2026 ("Instrumento e Rerratificação").

A Oferta contará com Anúncio de Início, Prospecto Definitivo e lâmina da Oferta ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

Registro da Oferta na CVM e registro na ANBIMA

O processo de registro da Oferta será realizado mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do artigo 94 e seguintes da Resolução CVM 160 e do convênio firmado no acordo de cooperação de ofertas públicas mantido entre a ANBIMA e a CVM e publicado em 22 de dezembro de 2022 ("Acordo de Cooperação Técnica"), sendo posteriormente registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, do artigo 26, inciso VI, alínea (c), e artigo 94, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, do Acordo de Cooperação Técnica e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*" e no "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Códigos ANBIMA"), bem como nas "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA").

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM–ANBIMA.

Não obstante o disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definido), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

Em 09 de outubro de 2026, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado ao mercado de modificação da Oferta ("Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), de forma a (i) alterar o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, originalmente divulgado em 30 de setembro de 2026, para: (a) antecipar as datas de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; (b) incluir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como da nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (c) incluir as datas referentes ao Período de Desistência; e (ii) substituir o Estudo de Viabilidade constante do Anexo IV deste Prospecto Definitivo ("Primeira Modificação da Oferta"). 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 ("Período de Desistência").

Em 19 de outubro de 2026, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado ao mercado de modificação da Oferta ("Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"), de forma a alterar o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo (a) adiar a data de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido neste Prospecto Definitivo); (b) incluir a data de divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e a data da nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (c) incluir o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta. ("Segunda Modificação da Oferta").

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única, sem subclasses, e conferirão aos seus titulares direitos idênticos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações); (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstos no Regulamento, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os Ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses Ativos; (vii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas ("Escriturador"), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam

Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe.

Para os fins da Oferta, serão consideradas Pessoas Vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária, sendo os custos da Oferta arcados diretamente pela Classe, conforme descrito neste Prospecto, no Regulamento e no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O Montante Inicial da Oferta é de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Inicial da Oferta").

Os Ofertantes, poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, as Cotas inicialmente ofertadas poderão ser acrescidas em até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, totalizará a quantidade máxima de até 10.750.000 (dez milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante máximo de até R$ 1.075.000.000,00 (um bilhão e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido) e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha a ser majorada) ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas da Classe, em série única.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

A Classe buscará adquirir participação nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

(i) Mogi Shopping, empreendimento imobiliário voltado ao segmento de varejo (shopping center), localizado na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.001, com área bruta locável de aproximadamente 35.276 m² ("Mogi Shopping");

(ii) Suzano Shopping, empreendimento imobiliário voltado ao segmento de varejo (shopping center), localizado na cidade de Suzano, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, nº 555, com área bruta locável de aproximadamente 25.057,77 m² ("Suzano Shopping");

(iii) Patteo Olinda Shopping, empreendimento imobiliário voltado ao segmento de varejo (shopping center), localizado na Rua Carmelita Muniz de Araújo, nº 225, Casa Caiada, Olinda, Estado de Pernambuco, com área bruta locável de aproximadamente 49.676 m² ("Patteo Olinda"); e

(iv) Lead Corporate Faria Lima, empreendimento imobiliário voltado ao segmento de lajes corporativas, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055, Itaim Bibi, São Paulo, Estado de São Paulo, com área bruta locável de aproximadamente 12.380 m² ("Lead Corporate"). Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir:

(i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Ativos Imobiliários").

(ii) Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos para obtenção de: (i) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (iii) operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no subitem (ii) acima; e/ou (iv) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários").

(iii) A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou nos Ativos Financeiros Imobiliários deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (iv) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez").

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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.

Investimento pela Classe

A Classe buscará adquirir participação, total ou parcial, seja diretamente ou por meio de participação societária, nos seguintes Ativos Imobiliários:

1. Mogi Shopping, localizado na Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 1001 - Jardim Armenia, Mogi das Cruzes - SP ("Mogi Shopping");

2. Suzano Shopping, localizado na R. Sete de Setembro, 555 - Parque Suzano, Suzano – SP ("Suzano Shopping");

3. Patteo Olinda Shopping, localizado R. Carmelita Muniz de Araújo, 225 - Casa Caiada, Olinda - PE ("Patteo Olinda"); e

4. Lead Corporate Faria Lima, localizado na Av. Brig. Faria Lima, 4055 - Itaim Bibi, São Paulo - SP ("Lead Corporate").

ALÉM DAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA, DEVIDO ÀS CLÁUSULAS DE CONFIDENCIALIDADE PREVISTAS NOS DOCUMENTOS VINCULANTES, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS ALVO, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS AOS COTISTAS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DE CADA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

SEM PREJUÍZO DO EXPOSTO ACIMA, NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DA NEGOCIAÇÃO DA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, QUAISQUER OUTROS DOCUMENTOS VINCULANTES FIRMADOS PELO FUNDO E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELO FUNDO SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS PELO FUNDO SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

CONCOMITANTEMENTE OU POSTERIORMENTE À OFERTA DO FUNDO, A GESTORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME APLICÁVEL, POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS IMÓVEIS ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES E ORDEM INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA 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.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

É possível que a Classe venha a realizar transações que caracterizem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 ("Transações Conflitadas"), sendo que a concretização das referidas transações dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe ("Cotistas"), reunidos em Assembleia Especial de Cotistas da Classe, a ser convocada posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento ("Assembleia de Conflito de Interesses") para deliberar sobre **(i)** alienação dos Ativos-Alvo para contraparte fundos geridos pela Gestora, ou ainda, por sociedade de seu respectivo grupo econômico, a qualquer momento, sendo que **(a)** o preço será calculado com base em laudo de avaliação elaborado por terceiro independente com data de emissão em até 30 (trinta) dias corridos antes da data de alienação ou com base em proposta

para aquisição por terceiro independente ("Preço de Alienação"); e **(b)** o Preço de Alienação deverá, obrigatoriamente, ser superior ao valor indicado no laudo de avaliação ou na proposta do terceiro independente indicados no item "a" acima ("Operações Conflitadas"), situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(ii)** a aquisição pelo Fundo exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados").

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia de Cotistas que deliberar sobre a referida aquisição de Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica.

Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder. Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos. Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" E "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO" DESTE PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Item não aplicável, tendo em vista que, nos termos do item 2.6 acima, não será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, sendo certo que, caso o Montante Inicial da Oferta não seja integralmente colocado, a Oferta será cancelada, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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, tendo em vista que a concretização das operações dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo; (iii) à inexistência de restrições apresentadas pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE; (iv) à implementação da operação de aquisição dos Ativos-Alvo; e (v) à realização da presente Oferta. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que a aquisição dos Ativos-Alvo está sujeita a incertezas e poderá não ser concluída. Caso a aquisição não seja consumada, total ou parcialmente, o Fundo poderá investir em outros ativos compatíveis com sua política de investimento, o que poderá afetar os resultados do Fundo, a rentabilidade das Cotas e as projeções constantes do Estudo de Viabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relacionado à auditoria jurídica (due diligence) dos Ativos-Alvo

A auditoria jurídica dos Ativos-Alvo ainda não foi concluída na data deste Prospecto. Dessa forma, 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-Alvo. Adicionalmente, determinados riscos poderão não ser integralmente identificados ou quantificados, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo, a rentabilidade das Cotas e as projeções constantes do Estudo de Viabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários

As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar aumento da carga tributária à Classe e/ou seus Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira da Classe. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. 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.

Além disso, há a possibilidade de a Classe não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3°, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a Classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Importante, ainda, destacar que há diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, e/ou aplicável aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2° da Lei n° 9.779/99)

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, tem sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre

determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigada a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, 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. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário

Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis

As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade

da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de vacância

Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu

comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. A proposição da ação renovatória pelo locatário pode acarretar o recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e a manutenção da locação em condições menos favoráveis para a Classe, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas

O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis ou ativos imobiliários investidos pelos Ativos-Alvo da Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho dos Ativos-Alvo e, consequentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel dos Ativos-Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis dos Ativos-Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis dos Ativos-Alvo da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de potencial Conflito de Interesses envolvendo o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder para atuar como distribuidor das cotas do Fundo é considerada conflito de interesses, observado o disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, em caso de novas emissões de Cotas do Fundo. Nesse sentido, a Classe somente poderá contratar o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe nas seguintes hipóteses: (i) caso haja a previsão de taxa de distribuição primária, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014; ou (ii) em caso de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas (conforme definida abaixo). A contratação do Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder e distribuidor em emissões subsequentes de cotas da Classe fora das hipóteses destacadas acima acarretará conflito de interesses, o que afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, observado, em especial, a participação do Investidor Âncora (conforme abaixo definido). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito desta Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas, incluindo a do Investidor Âncora, na Oferta, poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores e a concentração de Cotas em Pessoas Vinculadas pode reduzir a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário. A baixa liquidez das Cotas no mercado secundário pode limitar a possibilidade de o investidor vender suas Cotas no tempo e preço desejados. Adicionalmente, eventuais movimentos significativos de venda das Cotas pelo Investidor Âncora poderão impactar adversamente o preço das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados ao Laudo de Avaliação

Após a aquisição dos Ativos Alvo será elaborado laudo de avaliação, nos termos estabelecidos pela Resolução CVM 175, em especial os critérios dispostos em seu Anexo Normativo III ("Laudo de Avaliação"). Não há garantia de que o Laudo de Avaliação será emitido durante o período de distribuição ou até a data de encerramento da Oferta.

Nesse sentindo, os Investidores podem eventualmente tomar a decisão de investir nas Cotas sem conhecer o valor atualizado atribuído aos Ativos Alvo.

Ainda que emitido o Laudo de Avaliação, não há garantia de que o seu conteúdo estará de acordo com as premissas, estimativas e projeções do Estudo de Viabilidade. O Laudo de Avaliação pode adotar metodologias, premissas de mercado, taxas de desconto, taxas de vacância, valores de locação ou outros parâmetros diferentes dos considerados pela Gestora, ou características dos Ativos Alvo que não foram consideradas nas projeções.

Tais eventos podem afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas, causando prejuízo aos Investidores.

Por fim, o Laudo de Avaliação, mesmo que satisfatório ao Coordenador Líder, não representa garantia de valor dos Ativos Alvo, nem que as projeções do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. A EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO, OU A SUA NÃO EMISSÃO, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos ambientais

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos imóveis da Classe

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe, e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de indisponibilidade temporária de negociação das Cotas no mercado secundário

Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas permanecerão indisponíveis para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sua integralização e a conclusão dos procedimentos necessários para o início de sua negociação, conforme aplicável. Dessa forma, os Investidores devem considerar eventual restrição temporária à liquidez de seu investimento até que tais requisitos sejam cumpridos.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de desapropriação

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas

medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos

A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderia reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; **(ii)** aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e **(iii)** alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de excussão de garantias

Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas

As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro, por parte dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, de modo que a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado à obtenção de aprovação concorrencial

Caso, por qualquer motivo, não venha a ser obtida a aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, ou sejam impostas restrições ou condicionantes que inviabilizem ou alterem substancialmente a estrutura originalmente pretendida para a operação, a presente Oferta poderá ser revogada. Nesse caso, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de pré-pagamento dos ativos

Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora

Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM

A Oferta foi registrada por meio do rito automático por meio do procedimento do convênio entre a CVM e a ANBIMA previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta foram analisados apenas pela ANBIMA, e não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta

O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I do Regulamento. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Considerando que o Investidor Âncora não estará sujeito a qualquer restrição de negociação ou período de lock-up em relação às Cotas eventualmente por ele adquiridas no âmbito da Oferta, podendo aliená-las livremente no mercado secundário a qualquer tempo após a divulgação do Anúncio de Encerramento, eventuais movimentos de venda de volumes expressivos de Cotas pelo Investidor Âncora no mercado secundário poderão impactar adversamente o preço de negociação das Cotas e a liquidez do mercado secundário das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de crédito

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e

políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade

A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I do Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de derivativos

A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua Política de Investimento. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de diluição da participação do Cotista

A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco decorrente de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo

Os Ativos Imobiliários e os demais ativos investidos pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais falhas operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Demais riscos

O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3) (4) (5)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	11/09/2026
2	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	30/09/2026
3	Início das Apresentações de *Roadshow* para Potenciais Investidores	01/10/2026
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta	07/10/2026
5	Divulgação do Primeiro 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 da Primeira Modificação da Oferta	13/10/2026
7	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Primeira Modificação da Oferta	19/10/2026
8	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	19/10/2026
9	Início do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	20/10/2026
10	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	26/10/2026
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/10/2026
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação da Oferta	29/10/2026
13	1ª Data de liquidação da Oferta	03/11/2026
14	Data limite 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. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 deste Prospecto e da Lâmina.*

(2) *A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.*

(3) *O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja a inclusão de período de coleta de intenções de investimento adicional, e, consequentemente, data de procedimento de alocação adicional e/ou datas de liquidação adicionais, sem necessidade de abertura de novo período de desistência.*

(4) *Cronograma alterado em razão da divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.*

(5) *Cronograma alterado em razão da divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar as últimas versões do Prospecto Definitivo e da Lâmina, disponibilizadas em 19 de outubro de 2026.*

NOS TERMOS DO ITEM 8.5 ABAIXO, O COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM OS OFERTANTES, PODERÁ DECIDIR PELA ABERTURA DE NOVO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E, CONSEQUENTEMENTE, NOVA DATA DE PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E NOVA DATA DE LIQUIDAÇÃO, SENDO CERTO QUE, NESTE CASO, SERÁ DIVULGADO COMUNICADO AO MERCADO E NOVA VERSÃO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO COM A VERSÃO ATUALIZADA DO CRONOGRAMA INDICATIVO ACIMA, SEM A NECESSIDADE DE ABERTURA DE PRAZO DE DESISTÊNCIA.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento

ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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 de 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, então, clicar na opção desejada); 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).

A subscrição das cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do documento de aceitação, pelo Investidor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Subscrição e Integralização de Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Distribuição.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento e o Período de Distribuição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão à Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá os Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Documento de Aceitação será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe, conforme previsto no Regulamento.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido no Ato de Aprovação da Oferta, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BALCÃO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 13 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 28 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO E NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do art. 67, §2º da Resolução CVM nº 160, as modificações e a revogação de ofertas submetidas ao rito de registro automático não dependem de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo

de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta.

SE O INVESTIDOR REVOGAR SUA ACEITAÇÃO, OS VALORES ATÉ ENTÃO INTEGRALIZADOS PELO INVESTIDOR SERÃO DEVOLVIDOS, DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, NO PRAZO DE ATÉ 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS CONTADOS DA DATA DA RESPECTIVA REVOGAÇÃO.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

A Oferta foi objeto de modificação realizada em 09 de outubro de 2026 e em 19 de outubro de 2026, conforme Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgados nas respectivas datas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições Suspensivas

A Oferta somente terá início após **(i)** a obtenção de parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta; **(ii)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iv)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 59 deste Prospecto. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até a data do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta será destinada a investidores em geral, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por

telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de rateio. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iv) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculadas, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observada a Aplicação Mínima Inicial ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e com a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta, deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, inclusive, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;

(v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (vi) abaixo limitado ao valor do Documento de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (v) acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional"). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado, é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no cronograma

indicativo da Oferta), o Coordenador Líder, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no cronograma indicativo da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste 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.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Rerratificação, constante no Anexo III a este Prospecto.

A Classe será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático por meio do procedimento simplificado do Convênio CVM-ANBIMA previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (c), da Resolução CVM 160, observado que a Oferta será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica para a Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em relação à alocação da Oferta Não Institucional, não considerará quaisquer relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto, demais Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (v) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder, com a expressa anuência dos Ofertantes, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição da Oferta"), conforme expresso abaixo.

Serão atendidos os Investidores Institucionais clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Institucionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, da Classe, da Gestora e da Administradora.

Assim, o Plano de Distribuição da Oferta é fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina e da divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (Roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito de registro automático mediante convênio com a ANBIMA, ocorre com a apresentação do parecer pela ANBIMA indicando a inexistência de óbice para que a CVM conceda o registro automático para a Oferta, conjuntamente ao pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) observado o disposto no item (vi) abaixo: (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observada, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

(vi) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (v) acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

(vii) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;

(ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento(s) de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (1) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (2) possibilitar a identificação da condição do Investidor como Pessoa Vinculada; (3) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (4) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(xi) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto abaixo, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xiii) posteriormente à: (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais, que deverão observar o limite previsto abaixo), observada a Aplicação Mínima Inicial, para: (a) verificar se o Montante Inicial da Oferta foi atingido; (b) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o rateio previsto na cláusula abaixo, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido); (c) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (conforme abaixo definido); e (d) após a alocação da Oferta Não institucional e da Oferta Institucional, realizar a alocação junto ao Investidor Âncora ("Procedimento de Alocação").

Tendo em vista a possibilidade de existência de mais de um Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Liquidação

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder, conforme constante do cronograma indicativo constante no item 5 "Cronograma Estimado das Etapas da Oferta" deste Prospecto ("Data de Liquidação"), observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, observado o Critério de Restituição de Valores.

Possibilidade de Abertura de Novo Período de Coleta de Intenções de Investimento e Novas Datas de Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta

O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá decidir pela abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimento e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação, respeitado o prazo máximo para data de encerramento da Oferta constante do cronograma indicativo da Oferta.

Na hipótese de abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, todos os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento e desde que sua condição não tenha sido implementada, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Ainda, as regras de rateio descritas neste Prospecto serão aplicadas somente com relação aos Documentos de Aceitação enviados durante o respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimento e alocados no respectivo Procedimento de Alocação, de modo que, caso seja identificado em novo Procedimento de Alocação, excesso de demanda com relação ao valor total da Oferta efetivamente colocado, os Documentos de Aceitação alocados no âmbito do(s) Procedimento(s) de Alocação realizados anteriormente e as respectivas ordens constantes dos referidos Documentos de Aceitação liquidadas em Data de Liquidação anterior, deverão ser preservados.

Exceto em relação aos Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas, os Documentos de Aceitação enviados durante cada Período de Coleta de Intenções de Investimento serão alocados e liquidados na respectiva Data de Liquidação, a ser prevista no cronograma indicativo da Oferta.

Na hipótese de o Coordenador Líder e os Ofertantes decidirem pela abertura do novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, será divulgado comunicado ao mercado e nova versão deste Prospecto e da Lâmina com a versão atualizada do cronograma indicativo da Oferta nos Meios de Divulgação, informando sobre a adição do novo Período de Coleta de Intenções de Investimentos, da nova data do Procedimento de Alocação e da nova Data de Liquidação da Oferta. Tal fato, nos termos deste 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.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I do Regulamento e na regulamentação aplicável.

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

8.7 Formador de mercado

Nos termos dos Normativos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Classe, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta. A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor da Oferta deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme adiante definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme adiante definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial atribuída a cada Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, da Classe e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada das Cotas é equivalente a 15,8% (quinze inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, conforme disposto no Estudo de Viabilidade. **O FUNDO E A CLASSE NÃO POSSUEM QUALQUER OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. SEM PREJUÍZO, EVENTUAL RENTABILIDADE ESPERADA QUE SEJA INFORMADA NO ESTUDO DE VIABILIDADE OU NOS DEMAIS 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. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da XP Investimentos (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco "Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas" na seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram quaisquer conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer relacionamento societário com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como instituição intermediária líder de fundos geridos pela Gestora.

O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora. O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Novas Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", na página 13 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos

de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 77 deste Prospecto.

Condições Suspensivas

Observado o disposto nas Cláusulas 4.2 a 4.6 do Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), quando aplicável, nos termos da Cláusula 16.5 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil" e "Condições Suspensivas", respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a respectiva Data de Liquidação) ou até a primeira Data de Liquidação (conforme abaixo definido), conforme o caso:

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido) e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a primeira Data de Liquidação, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto na Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a não implementação de quaisquer das Condições Precedentes, conforme abaixo elencadas:

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços de coordenação;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação dos assessores legais da Oferta ("Assessores Legais") e dos demais prestadores de serviços necessários para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável ("Prestadores de Serviço"), bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação, em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(v) obtenção **(a)** do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e **(b)** do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;

(vi) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado, na forma da regulamentação aplicável;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, **(a)** do Ato de Aprovação da Oferta; **(b)** do Contrato de Distribuição; **(c)** dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, a lâmina da Oferta ("Lâmina") e demais documentos da Operação (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e **(d)** dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175 e dos Normativos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, "Documentos da Operação"), sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da última data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada um dos Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de *backup*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(ix) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(x) realização e conclusão do procedimento de *backup* pelo assessor legal do Coordenador Líder anteriormente ao início do *roadshow;*

(xi) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações solicitados pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Legais de forma suficiente, verdadeira, precisa, consistente e atual para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, conforme o caso, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da última Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("*Legal Opinion*") dos Assessores Legais, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xiv) obtenção pelos Ofertantes e suas respectivas afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação,

conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;

(xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar, de forma substancial, negativamente a Oferta;

(xvii) a não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações");

(xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;

(xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xx) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxi) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora do Fundo; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;

(xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;

(xxv) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Normativos ANBIMA, quando aplicável;

(xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico dos Ofertantes, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;

(xxviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxix) cumprimento, pelos Ofertantes, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo, sem limitação, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados a discriminação de raça e gênero ("Legislação Socioambiental"), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social exclusivamente com relação ao Fundo;

(xxx) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca dos Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xxxi) integral atendimento, pelo Fundo e pela Oferta, a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA;

(xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelos Assessores Legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos aplicáveis à Oferta expedidos pela ANBIMA;

(xxxiii) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, conforme previsto no Prospecto;

(xxxiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, das auditorias (*due diligence*) jurídica, fiscal, contábil, ambiental, trabalhista e previdenciária dos Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo) a serem adquiridos pela Classe, cujos resultados não revelem quaisquer passivos, contingências, vícios ou irregularidades que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, possam afetar adversamente a viabilidade econômico-financeira do investimento, a regularidade dos Ativos-Alvo ou a realização da Oferta ("Auditoria de Aquisição dos Ativos-Alvo");

(xxxv) obtenção da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, sem restrições, da operação de aquisição de Cotas da Classe, ou o transcurso do prazo legal para análise do ato de concentração sem manifestação em contrário por parte da autoridade concorrencial, conforme aplicável; e

(xxxvi) contratação, pela Gestora ou pela Administradora, de empresa especializada para a realização de avaliação dos Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo) objeto de investimento pela Classe, para posterior elaboração de laudo de avaliação em conformidade com os requisitos estabelecidos pela Resolução CVM 175, em especial os critérios dispostos em seu Anexo Normativo III ("Laudo de Avaliação").

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula Décima Quinta do Contrato de Distribuição.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Liquidação em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, pelo Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e

(ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, pelo Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição" e, quando em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, o "Comissionamento"), a ser arcada integralmente pelo Fundo.

O pagamento do Comissionamento acima descrito para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED), PIX ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder deverá emitir recibo do pagamento das Comissões em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento.

O Comissionamento será pago ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre o pagamento do Comissionamento a ser realizado ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross-up).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas neste item deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o término do Período de Vigência do Contrato de Distribuição, observado a periodicidade e prazos estipulados para o pagamento das remunerações estabelecidas nesta Cláusula.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Inicial da Oferta.

Custos Indicativos da Oferta [1]	Base R$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	18.375.000,00	1,75%	1,75	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	1.308.985,00	0,12%	0,12	0,12%
Comissão de Distribuição	26.250.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.869.978,58	0,18%	0,18	0,18%
Assessores Legais	300.000,00	0,03%	0,03	0,03%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	44.468,78	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	198.250,00	0,02%	0,02	0,02%
CVM - Taxa de Registro	322.500,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	37.399,25	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	106.640,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	**48.913.221,61**	**4,66%**	**4,66**	**4,66%**

(1) *Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.*

(2) *Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.*

(3) *Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (Roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.*

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, a uma remuneração correspondente a parcela da totalidade da Taxa Global devida pela Classe, sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da Taxa de Gestão (i.e. da parcela da Taxa Global devida à Gestora), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo da Oferta indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento: o inciso I, no Capítulo A (Prestadores de Serviços); o inciso II, no Capítulo C (Responsabilidade dos Prestadores de Serviço); o inciso III, nos capítulos B (Classe(s) de Cotas) e F (Encargos do Fundo e da Classe); os incisos IV e V, no Capítulo F (Encargos do Fundo e da Classe); os incisos VI e VIII, no quadro de condições gerais constante da abertura do Regulamento; e o inciso VII, no Capítulo E (Remuneração dos Prestadores de Serviço), combinado com o capítulo D do Anexo I (Taxas e Outros Encargos).

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos: A (Objeto da Classe e Política de Investimento); B (Cotas); C (Distribuição de Rendimentos); D (Taxas e Outros Encargos); E (Assembleia Especial de Cotistas); F (Regras de Movimentação); G (Aplicação, Amortização e Resgate); H (Responsabilidade dos Cotistas); K (Patrimônio Líquido Negativo da Classe); L (Liquidação e Encerramento); e M (Comunicações).

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, 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 de investimento registrados", buscar por e acessar "SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo V deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, Rio de Janeiro, RJ At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br /juridicofundos@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria
Gestora	**SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP E-mail: ri.real.estate@spxcapital.com Telefone: (11) 3508-7500

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 3º andar CEP 04543-010, São Paulo - SP E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Telefone: (11) 4871-4448
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico do Fundo	**STOCCHE FORBES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
Escriturador e Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br / sqclient@oliveiratrust.com.br / sqescrituração@oliveiratrust.com.br / sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br /

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 18 de setembro de 2026 sob o nº 0326244 e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS CONSTANTES DA ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMISSOR NA CVM E AS CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO ANEXO III, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Ancoragem

A XP Investimentos manifestou o interesse de subscrever, direta ou indiretamente, na data do Procedimento de Alocação, o valor equivalente a até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sujeito ao atendimento das condições abaixo descritas ("Investidor Âncora" e "Ancoragem").

O interesse de Ancoragem pressupõe e está condicionado à inexistência de alterações relevantes ou de efeitos adversos no mercado que ensejem a modificação dos termos e condições fundamentais da Oferta. Tais situações incluem, sem limitação: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplinam a Oferta ou as Cotas (inclusive tributárias); (ii) anormalidades políticas e/ou econômicas que afetem a Oferta e a colocação das Cotas e consequentemente o retorno esperado pelos potenciais investidores das Cotas; (iii) quaisquer informações públicas veiculadas na mídia local ou externa, tanto sobre a Gestora ou sobre empresas ligadas à Gestora, direta ou indiretamente que, na análise do Investidor Âncora, possam resultar em risco de diminuição ou cancelamento das intenções de investimento por parte dos investidores, ocasionando assim em risco de não venda/colocação dos títulos objetos desta Oferta; e (iv) quaisquer eventos de mercado que impactem a Oferta, gerando aumento relevante dos custos ou prejudiquem a sua razoabilidade econômica.

Em estrita observância à regulamentação aplicável da CVM, o Preço de Emissão a ser pago pelo Investidor Âncora será idêntico ao Preço de Emissão a ser pago por todos os demais investidores da Oferta. Não será concedido ao Investidor Âncora quaisquer descontos, abatimentos, reembolsos ou vantagens financeiras assimétricas em relação ao valor final fixado e o Investidor Âncora poderá não ser alocado na Oferta a depender da demanda, uma vez que, visando ao tratamento justo e equitativo aos investidores no âmbito da Oferta e o Plano de Distribuição descrito nas seções 8.2 e 8.5 do Prospecto, a alocação das Cotas objeto da subscrição pelo Investidor Âncora será realizada posteriormente à alocação das ordens de investimento recebidas no âmbito da Oferta pelos demais Investidores, nos termos do Procedimento de Alocação.

Ainda, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, o Investidor Âncora é considerado Pessoa Vinculada.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.

Público-alvo do Fundo

Investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu

segmento de atuação, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, observados todos os requisitos de elegibilidade de emissores previstos na Resolução CMN nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, ou na regulamentação que vier a sucedê-la, competindo à Gestora adotar os controles necessários para assegurar essa conformidade. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Para fins deste item, devem ser considerados como Ativos Imobiliários os valores investidos em Ativos Financeiros de Liquidez destinados ao pagamento da aquisição de Ativos Imobiliários.

O objetivo da Classe previsto no item acima, será realizado por meio da alocação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor.

A Classe não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos para obtenção de: (i) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (iii) operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no subitem (ii) acima; e/ou (iv) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou nos Ativos Financeiros Imobiliários deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (iv) (v) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez").

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

A Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantida pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

A Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,40% (um inteiro e quarenta por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global").

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Pelos serviços de Custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, as taxas percentuais previstas abaixo ("Taxa de Custódia"):

(a) 0,055% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,00 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,00.

Além da remuneração que lhe é devida a título de Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, apurada no Dia Útil da liquidação da Classe ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada diariamente ("Provisão") e paga em uma única vez até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à liquidação da Classe ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir ("Taxa de Performance"):

$$VT\ Performance = 0{,}20 * [Va - Vb * (1 + Taxa\ de\ Correção_{d-1})]$$

Onde:

VA: [(PL Contábil $_{d-1}$) + (Rendimentos Corrigidos)]

PL Contábil $_{d-1}$ = Patrimônio líquido contábil diário da classe de d-1 (Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável).

d-1 = Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável.

Rendimentos Corrigidos: Somatório dos rendimentos, amortização e resgate de Cotas efetivamente distribuídos aos Cotistas corrigidos desde a data da primeira integralização da Classe até a Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável, corrigidos pelo Benchmark das Cotas desde a respectiva data de pagamento até a Data de Apuração da Performance.

Vb: Somatório do valor total integralizado pelos Cotistas desde a primeira integralização de Cotas durante o prazo de duração da Classe.

$\boldsymbol{Taxa\ de\ Correção_{m-1}}$**:** Variação do Benchmark da respectiva data de integralização até o dia d-1. Tendo em vista a Data de Apuração da Taxa de Performance e Provisão, será utilizada a variação do IPCA com um mês de defasagem, conforme o caso. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

Para fins do Regulamento, "Benchmark" significa 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IPCA - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) + 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.

Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o Valor Unitário das Cotas no momento de apuração será comparado à Cota base, atualizada por 100% (cem por cento) do Benchmark, segregando-se cada integralização de Cotas realizada (método do passivo), nos termos do artigo 35 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 e do artigo 29 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, de modo que, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

Para os fins do cálculo de atualização do Va e Vb: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do dia no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do dia, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex performance*.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do Anexo I do Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe não recomendada pela Gestora;

(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe recomendada pela Gestora;

(vi) a alteração do Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vii) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

a. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

b. A deliberação relativa ao subitem (x) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (vi), (ix), (xi) e (xii) do item acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Política de Voto

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

Perfil da 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.

Fonte: Administradora.

Perfil da Gestora

A partir de sólidos valores éticos e meritocracia, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados diferenciados para os seus clientes. Por meio de um modelo de partnership e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter os melhores profissionais do mercado. A cultura da SPX estimula o trabalho em equipe e premia os que buscam excelência nos resultados.

Em decorrência do crescimento das atividades da SPX e visando ter uma presença internacional, a SPX constituiu uma gestora com sede em Londres, devidamente autorizada a atuar como gestora de recursos de terceiros pela FCA - Financial Conduct Authority (UK) em novembro de 2016. Ainda em linha com o crescimento das atividades e interesse no mercado internacional, em fevereiro de 2018 foi constituída nos Estados Unidos uma empresa de consultoria macroeconômica com foco no mercado norte-americano, e em setembro de 2021 essa empresa registrou-se como "Registered Investment Adviser" na Securities and Exchange Commission - SEC e passou a prestar também o serviço de gestão discricionária de investimentos.

Atualmente 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 seguintes verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Previdência, Crédito, Real Estate e Private Equity. Através de um modelo de partnership, baseado na meritocracia, disciplina, estratégia, resultado e ética. Em sua história, a SPX reúne profissionais com extensa experiência e resultados consistentes em gestão de recursos, visando oferecer aos seus investidores produtos diferenciados, estruturados, por meio de oportunidades de mercado em suas diferentes verticais de negócio.

Na SPX, não se objetiva somente os retornos sobre o capital dos investidores, mas também a sua preservação. Para isso, a SPX conta com uma equipe de profissionais seniores não só na área de Gestão, mas também nas áreas de Risco, Compliance e BackOffice.

No ano de 2021, em adição às suas estratégias consolidadas e de sucesso, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de Private Equity e Real Estate. Esse novo passo vem após 10 (dez) anos de consolidação do grupo e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de Asset Management completa, com produtos para todos os apetites de risco, liquidez e horizonte de retorno.

Em abril de 2021, a SPX celebrou Acordo de Investimentos e Outras Avenças com a SYN Prop & Tech S.A., com o objetivo de disciplinar os termos para formação de uma joint venture entre a SPX e a SYN para constituição de uma gestora com foco em projetos de real estate, formando assim a SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. Em 18 de novembro de 2024, a SPX Capital Holding Ltda. e a SYN Prop e Tech S.A. celebraram contrato de compra e venda de ações e outras avenças, cujo objeto foi a aquisição pela SPX Holding da totalidade da participação da SYN Prop e Tech S.A. na SPX SYN Participações S.A., única acionista da SPX SYN Gestão de Recursos Ltda. Após o cumprimento das condições precedentes, em 20 de dezembro de 2024 a referida operação foi consumada, de modo que foi desfeita a joint venture entre a SPX Holding e a SYN Prop e Tech S.A., passando a SPX Capital Holding Ltda. a ser a única acionista da gestora, que passou a se chamar SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Ainda em 2021, o Grupo SPX adquiriu a SPX Private Equity Gestão de Recursos Ltda. - antiga TCG Gestor Ltda., gestora com foco no segmento de Private Equity, sendo anteriormente a gestora do The Carlyle Group no Brasil, atuando desde 2010 nesta vertente através da gestão de FIPs.

Fonte: Gestora.

Regras de Tributação do Fundo

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, da Lâmina, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se ao endereço da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e websites indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO
ANEXO III	INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO VI	PROCURAÇÃO
ANEXO VII	MANUAL DE VOTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **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 04538-132inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Classe Única"), constituída por 2 (duas) subclasses, sendo as cotas de subclasse A ("Subclasse A" e "Cotas A") e as cotas de subclasse A ("Subclasse B" e, quando em conjunto com Subclasse A "Subclasses" e "Cotas B" e, quando em conjunto com as Cotas A, "Cotas"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");

(ii) determinar que a Classe Única será destinada para investidores em geral;

(iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

(iv) aprovar a indicação do Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade n.º 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br como o diretor responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração fiduciária, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

(v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no Artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;

(vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

a) Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

b) Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

(vii) Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas da Classe Única, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada quantidade total de Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta A" e "Oferta B" e, quando em conjunto "Oferta", e "Coordenador Líder", respectivamente). As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o registro automático de distribuição, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários. A Oferta terá as seguintes características abaixo:

a. **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, "b" do Artigo 26 da Resolução CVM 160, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. **Público-Alvo**: A Oferta A será destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam Regimes Próprios de Previdência Social ("RPPS"), observado o disposto na Resolução 4 do Conselho Monetário Nacional nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, conforme alterada ("Investidores A"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A do Anexo I da Classe do Regulamento A.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

A Oferta B será destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas B, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas B ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores B" e quando referidos em conjunto com os Investidores A, os "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B do Anexo I da Classe do Regulamento..

c. **Montante Inicial**: R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo) e considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial das Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

A quantidade de Cotas a ser alocada em cada subclasse, será definida conforme demanda do mercado pelas Cotas, em sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Cotas emitida em cada uma das subclasses será deduzida da quantidade total de Cotas, de forma que a soma das Cotas alocadas em cada uma das subclasses efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Cotas objeto da Emissão, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionária por esta.

d. **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), correspondente a até 250.000 (duzentas e cinquenta mil)

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160.

e. **Quantidade de Cotas Inicial**: 10.500.000 (dez milhões, quinhentas mil) Cotas.

f. **Preço de Emissão**: R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

g. **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos documentos de subscrição celebrados pelo investidor diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

h. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo**: Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas.

i. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R$1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

j. **Custos de Distribuição**: caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,70 (quatro reais e setenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

k. **Período de Distribuição**: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

l. **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.

m. **Negociação das Cotas**: As Cotas da Oferta A serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

financeiramente na B3, sendo que as Cotas A serão custodiadas eletronicamente na B3.

As Cotas da Oferta B serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

(viii) Submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e

(ix) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao inciso II do Artigo 10 da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 17 de setembro de 2026.

(o *restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário

DocuSigned by: Luiza Candido 20F48D526C84433...

DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira B0EFD926E7334AF...

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

(Administradora)

Assinado por: 37499311CAE3498...

Assinado por: Rafael Godoy F731FF405EF44E2...

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora)

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

ANEXO I

REGULAMENTO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

REGULAMENTO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")		
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestora	**Administradora**
SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. **Ato Declaratório**: 20.005, de 27 de julho de 2022 **CNPJ**: 42.617.367/0001-07	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

Outros	
Custodiante e Escriturador	**Distribuidores**
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

II. Cada Prestador de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: **(i)** tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e **(ii)** tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe, gestão da carteira da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global (conforme abaixo definida) não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I.

F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;

(xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe e/ou

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, como por exemplo, assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, dentre outras; e

(xxiii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

II. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

III. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

IV. Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável, com base no Patrimônio Líquido, exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

V. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

I. Competência privativa. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175.

I.1. Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou de

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

necessidade de adaptação do Regulamento em virtude de alterações à Resolução CVM 175, incluindo seu Anexo Normativo III; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1. acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1. acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

I.3. Em caso de deliberação pelos Cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de Cotas pelos Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no §1º, artigo 119 da parte geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso. Caso assim autorizado pela Resolução CVM 175, o direito de reembolso poderá ser dispensado no próprio ato de convocação da respectiva assembleia de cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, desde que esclarecidas as razões determinantes para inaplicabilidade do direito de reembolso e o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

II. Convocação. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

II.3. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, ou pelo representante dos Cotistas, nos termos do art. 13, §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM175.

III. Forma. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

IV. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, os Cotistas terão o prazo mínimo previsto no item "G.II" acima, para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

V. Quórum e Deliberações. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

V.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

V.2. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

V.3. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

V.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VI. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

VI.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VI.1.1. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

H. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

III. Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos à regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

II. Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

III. Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada.

IV. A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

V. Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

VI. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

VII. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

VII.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

VIII. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

IX. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

J. IMPOSTO DE RENDA DOS COTISTAS

I. Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

II. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

i. Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

ii. Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

III. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

IV. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao

recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

V. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

VI. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

VII. Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VIII. Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

IX. Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

X. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

XI. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

XII. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

XIII. Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Instrução RFB 1.037"), conforme alterada.

XIV. Nessa contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

XV. A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

K. IOF/TÍTULOS

I. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, ("Regulamento IOF") as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

II. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observados os limites de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

III. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

IV. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

L. IOF/CÂMBIO

I. As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Regulamento IOF.

II. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

M. PIS/COFINS E IBS/CBS

I. Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

II. Importa ressaltar que, a partir de 1° de janeiro de 2027, as Contribuições do PIS e da COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

III. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, tanto como previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214 nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 ("Regulamento IBS") e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026 ("Regulamento CBS").

IV. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

V. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

VI. Em seu turno, os fundos de investimento não serão, em princípio, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227"). Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

VII. Os FII que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

- **i.** tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- **ii.** não possuam:
  - **a)** cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;

b) conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;

c) cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

VIII. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

i. FII ou Fiagro que atenda às condições i. e ii. acima;

ii. Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;

iii. Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

iv. Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições i. e ii. acima.

IX. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela Comissão de Valores Mobiliários, observadas as demais disposições da LC 214.

N. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC"). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e da Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, para o seguinte endereço eletrônico ou por meio do telefone 0800 883 6332.

II. Foro para solução de conflitos. Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

III. Política de Voto da Gestora. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

IV. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

V. Definição de "Dia Útil". Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Balcão B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

VI.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, exceto os imóveis, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I.

VI.2. A Gestora pode, em nome da Classe, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 113, IV c/c Artigo 86, §1º, ambos da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas para a realização de tais operações; e **(b)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas para a realização de tais operações.

* * *

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Classe")		
Público-Alvo da Classe: Cada Subclasse possui público-alvo específico: (a) a Subclasse A é destinada exclusivamente a investidores qualificados, que sejam Regimes Próprios de Previdência Social ("RPPS"), observado o disposto na Resolução CMN nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, conforme alterada, conforme previsto no Apêndice A deste Anexo I; e (b) a Subclasse B é destinada a investidores em geral, conforme definidos no Apêndice B deste Anexo I.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo de Duração:** 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, observados todos os requisitos de elegibilidade de emissores previstos na Resolução CMN nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, ou na regulamentação que vier a sucedê-la, competindo à Gestora adotar os controles necessários para assegurar essa conformidade. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. Política de Investimento. O objetivo da Classe previsto no item "I", acima, será realizado por meio da alocação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar

ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor.

III. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

IV. Exceto na hipótese descrita no item "V" Abaixo, a Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

V. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VI. Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos para obtenção de: (i) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (iii) operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no subitem (ii) acima; e/ou (iv) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários");

VII. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou nos Ativos Financeiros Imobiliários deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (iv) (v) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez").

VIII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

VIII.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

VIII.2. Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

IX. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

X. A Classe efetuará seus investimentos por um período de 1 (um) ano, contados da data da primeira integralização de Cotas ("Período de Investimento"). Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

XI. No primeiro Dia Útil do 2º (segundo) ano a contar do início da Classe, começará o "Período de Desinvestimento", podendo seu início antecipado, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério. Com o início do Período de Desinvestimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos Imobiliários, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos Imobiliários ou a continuidade dos negócios dos Ativos Imobiliários, (b) decorram de investimentos em Ativos Imobiliários negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos Imobiliários em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos vinculantes para a aquisição de Ativos Imobiliários); ou (c) tenham por objetivo a expansão, reforma ou desenvolvimento de um Ativo Imobiliário que já esteja na carteira da Classe. Ainda, durante o Período de Desinvestimento, a Gestora poderá, a qualquer momento, realizar a venda dos Ativos Imobiliários.

XII. É vedado à Classe adquirir, direta ou indiretamente, direitos creditórios não padronizados.

XIII. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Imobiliários.

B. COTAS

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, em classe única, constituída por 2 (duas) subclasses de Cotas ("Subclasses"), sendo estas: (i) subclasse A, cujas características gerais estão descritas neste Anexo I ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente), e (ii) subclasse B, cujas características gerais estão descritas neste Anexo I ("Cotas B" e, em conjunto com as Cotas A, "Cotas", e "Subclasse B" e, em conjunto com a Subclasse A, "Subclasses").

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas Subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, desde que tais Subclasses não tenham senioridade em relação às Subclasses já existentes, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

I.1.1. As Cotas A serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa e as Cotas B serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado. As Subclasses também se diferenciam quanto ao público-alvo, conforme previsto nos Apêndices A e B deste Anexo I. Excetuadas as diferenças quanto ao ambiente de negociação e ao público-alvo, as Cotas A e as Cotas B terão as mesmas características, vantagens, direitos e obrigações, inclusive igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe, nos termos do item I.1.2 abaixo.

I.1.2. As Cotas terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

I.2. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe e serão escriturais e nominativas e terão sua propriedade presumida pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito de Cotas

I.3. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse, conforme previsto nos respectivos Apêndices deste Anexo I.

I.4. A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por inicialmente até 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor de R$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sem a possibilidade de emissão de Cotas adicionais e observado o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe correspondente a 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas de Cotas e equivalente a R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.5. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

I.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.5, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.5.2. Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.5.4 e I.5.5 abaixo.

I.5.3. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

I.5.4. Os procedimentos para exercício do eventual direito de preferência devem ser realizados respeitando o prazo mínimo para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis.

I.5.5. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.4 acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

III. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

IV. É admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

V. As Cotas A serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado

de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente na B3 e as Cotas A custodiadas eletronicamente na B3.

VI. Durante os 48 (quarenta e oito) primeiros meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de cotas da Subclasse A ("Lock-up para Negociação"), será vedada a negociação das Cotas A oriundas de tal emissão na B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

VII. Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as Cotas A poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação, observado que a transferência de titularidade das Cotas A fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das Cotas A com base no melhor interesse dos cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da Subclasse A.

VIII. As Cotas B serão depositadas para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 – Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas B custodiadas eletronicamente na B3, observado que as Cotas B integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado administrado pelo Balcão B3.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

V. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

VI. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

VII. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais.

III. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

I. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

II. A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

III. Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima").

IV. A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

V. À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global").

VI. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Taxa Máxima de Custódia, Controladoria e Escrituração

Pelos serviços de Custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo ("Taxa de Custódia"):

(a) 0,055% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,00 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,00.

I. Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Custódia calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima").

II. A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Taxa Máxima de Distribuição
Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição"). Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA**.**

Taxa de Performance
I. Além da remuneração que lhe é devida a título de Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, apurada no Dia Útil da liquidação da Classe ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada diariamente ("Provisão") e paga em uma única vez até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à liquidação da Classe ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir ("Taxa de Performance"): $$VT\ Performance = 0{,}20 * [Va - Vb * (1 + Taxa\ de\ Correção_{d-1})]$$ Onde: **VA:** [(PL Contábil $_{d-1}$**)** + (Rendimentos Corrigidos)] **PL Contábil $_{d-1}$** = Patrimônio líquido contábil diário da classe de d-1 (Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável). **d-1** = Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável. **Rendimentos Corrigidos:** Somatório dos rendimentos, amortização e resgate de Cotas efetivamente distribuídos aos Cotistas corrigidos desde a data da primeira integralização da Classe até a Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável, corrigidos pelo Benchmark das Cotas desde a respectiva data de pagamento até a Data de Apuração da Performance.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

Vb: Somatório do valor total integralizado pelos Cotistas desde a primeira integralização de Cotas durante o prazo de duração da Classe.

$\boldsymbol{Taxa\ de\ Correção_{m-1}}$**:** Variação do Benchmark da respectiva data de integralização até o dia d-1. Tendo em vista a Data de Apuração da Taxa de Performance e Provisão, será utilizada a variação do IPCA com um mês de defasagem, conforme o caso. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

II. Para fins deste Regulamento, "Benchmark" significa 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IPCA - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) + 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.

III. Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o Valor Unitário das Cotas no momento de apuração será comparado à Cota base, atualizada por 100% (cem por cento) do Benchmark, segregando-se cada integralização de Cotas realizada (método do passivo), nos termos do artigo 35 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 e do artigo 29 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, de modo que, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

IV. Para os fins do cálculo de atualização do Va e Vb: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do dia no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do dia, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

V. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.

E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

I. Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

II. Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis

relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe não recomendada pela Gestora;

(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe recomendada pela Gestora;

(vi) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vii) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

III. **Quórum e Deliberações**. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

a. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

b. A deliberação relativa ao subitem (x) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (vi), (ix), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV. Mandato Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas junto à B3, observado que as Cotas A somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores que se enquadrem no público-alvo da Subclasse A. Caberá exclusivamente ao intermediário verificar o enquadramento dos adquirentes das Cotas A no público-alvo da Subclasse A e dos adquirentes das Cotas B no público-alvo da Subclasse B, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I, nos respectivos Apêndices e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas, observado que as amortizações serão sempre realizadas de forma simultânea e proporcional entre as Subclasses, não havendo qualquer diferença, preferência ou prioridade entre as Subclasses para esse fim.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** renúncia; **(ii)** destituição, por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização das Assembleias de Cotistas que deliberarão sobre a destituição ou substituição. A Gestora poderá participar das Assembleias de Cotistas que irão votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há justa causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da respectiva Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas.

IV. Na hipótese de destituição da Gestora, e no caso de renúncia, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleias de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe.

V. Nas hipóteses elencadas no item II, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de sua parcela da Taxa Global, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

J. CONFLITO DE INTERESSES

I. A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Cotistas para que

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

II. O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: (i) informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e (ii) abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

K. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; **(iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

L. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, incluindo a possibilidade de pagamento por meio da entrega de bens, direitos e ativos integrantes da carteira da Classe; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerá fora do ambiente administrado pela Balcão B3.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

M. COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

II.1. Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

N. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O. RECOMPRA DE COTAS e OPAC

I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").

II. Para efeito do disposto no item "I" acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").

III. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informações ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. Ainda, será permitido à Classe, mediante orientação da Gestora, realizar eventuais ofertas públicas de aquisição de Cotas ("OPAC") de sua própria emissão, desde que tais Cotas sejam imediatamente canceladas após a sua aquisição, bem como a realização de OPAC por Cotistas da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

APÊNDICE A

DESCRITIVO DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("SUBCLASSE A")	
Público-Alvo: Investidores qualificados que sejam RPPS, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e da Resolução CMN nº 5.272/2025.	**Denominação:** Cotas A ou Subclasse A

Características

I. As Cotas A são partes integrantes da Subclasse A e possuem características, vantagens, direitos e obrigações idênticos aos das Cotas B, diferenciando-se destas exclusivamente quanto ao mercado em que serão negociadas e ao público-alvo, conforme abaixo:

(i) as Cotas A serão disponibilizadas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado o disposto no Regulamento.

* * *

Docusign Envelope ID: D683D263-3BFD-83EC-8250-6E05E619498B

APÊNDICE B

DESCRITIVO DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("SUBCLASSE B")	
Público-Alvo: Público em geral	**Denominação:** Cotas B ou Subclasse B

Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

I. As Cotas B são partes integrantes da Subclasse B e possuem características, vantagens, direitos e obrigações idênticos aos das Cotas A, diferenciando-se destas exclusivamente quanto ao mercado em que serão negociadas e ao público-alvo.

(i) as Cotas B serão **(a)** depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e **(b)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo Balcão B3.

* * *

SPX CAPITAL

ANEXO II

INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("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 04538-132inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da **CLASSE ÚNICA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Classe" e "Fundo"), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 17 de setembro de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), por meio do qual (i) aprovaram a constituição do Fundo e seu regulamento ("Regulamento"); e (ii) aprovaram a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e cotas da subclasse B, objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"); e

(b) até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo.

RESOLVEM:

(i) Alterar, reformular e consolidar de maneira integral o Regulamento do Fundo, o qual passa a vigorar com a redação constante do "Anexo I" a este instrumento ("Novo Regulamento"), contemplando, dentre outras, a seguinte alteração:

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

(a) a exclusão da divisão da Classe em subclasse A e subclasse B, passando o patrimônio inicial da Classe a ser formado por Cotas de subclasse única, com a consequente exclusão das definições de "Cotas A", "Cotas B", "Subclasse A" e "Subclasse B".

(ii) Reificar e reformular o item "vii" do Instrumento de Deliberação Conjunta, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas da Classe Única, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta", e "Coordenador Líder", respectivamente). As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários. A Oferta terá as seguintes características:

a. **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, "b" do Artigo 26 da Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. **Público-Alvo**: A Oferta será destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem documento de aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores").

c. **Montante Inicial**: R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial das Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

d. **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), correspondente a até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160.

e. **Quantidade de Cotas Inicial**: 10.500.000 (dez milhões, quinhentas mil) Cotas.

f. **Preço de Emissão**: R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

g. **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos documentos de subscrição celebrados pelo investidor diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

h. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo**: Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas.

i. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R$1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

j. **Custos de Distribuição**: caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,70 (quatro reais e setenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

k. **Período de Distribuição**: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

l. **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.

m. **Negociação das Cotas**: As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

(iii) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes forem atribuídos no Novo Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 24 de setembro de 2026.

(o *restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário

DocuSigned by: Luiza Barros Cândido 20F48D526C84433...

DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira B0EFD926E7334AF...

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

(Administradora)

Assinado por: 37499311CAE3498...

Assinado por: Rafael Godoy F731FF405EF44E2...

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora)

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

ANEXO I

REGULAMENTO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

REGULAMENTO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")		
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestora	**Administradora**
SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. **Ato Declaratório**: 20.005, de 27 de julho de 2022 **CNPJ**: 42.617.367/0001-07	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

Outros	
Custodiante e Escriturador	**Distribuidores**
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

II. Cada Prestador de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: **(i)** tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e **(ii)** tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe, gestão da carteira da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global (conforme abaixo definida) não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I.

F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;

(xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe e/ou

quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, como por exemplo, assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, dentre outras; e

(xxiii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

II. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

III. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

IV. Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável, com base no Patrimônio Líquido, exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

V. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

I. Competência privativa. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175.

I.1. Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, ou de

necessidade de adaptação do Regulamento em virtude de alterações à Resolução CVM 175, incluindo seu Anexo Normativo III; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1. acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1. acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

I.3. Em caso de deliberação pelos Cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à apreciação da CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento da solicitação de reembolso de Cotas pelos Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no §1º, artigo 119 da parte geral, da Resolução CVM 175, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazo para pagamento da obrigação de reembolso. Caso assim autorizado pela Resolução CVM 175, o direito de reembolso poderá ser dispensado no próprio ato de convocação da respectiva assembleia de cotistas que verse sobre a incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, desde que esclarecidas as razões determinantes para inaplicabilidade do direito de reembolso e o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

II. Convocação. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

II.3. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, ou pelo representante dos Cotistas, nos termos do art. 13, §1º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM175.

III. Forma. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

IV. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, os Cotistas terão o prazo mínimo previsto no item "G.II" acima, para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

V. Quórum e Deliberações. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

V.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

V.2. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

V.3. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

V.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VI. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

VI.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VI.1.1. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

H. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

I. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável

II. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária dos imóveis, conforme aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

III. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

IV. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável.

I. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

III. Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

J. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos à regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

II. Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

III. Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada.

IV. A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

V. Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

VI. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

VII. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

VII.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

VIII. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

IX. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

K. IMPOSTO DE RENDA DOS COTISTAS

I. Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

II. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

i. Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza

quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

ii. **Beneficiário pessoa jurídica**: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

III. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

IV. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

V. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

VI. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

VII. Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VIII. Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

IX. Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

X. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

XI. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

XII. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

XIII. Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Instrução RFB 1.037"), conforme alterada.

XIV. Nessa contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

XV. A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

L. IOF/TÍTULOS

I. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, ("Regulamento IOF") as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

II. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observados os limites de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

III. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

IV. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

M. IOF/CÂMBIO

I. As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Regulamento IOF.

II. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

N. PIS/COFINS E IBS/CBS

I. Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

II. Importa ressaltar que, a partir de 1° de janeiro de 2027, as Contribuições do PIS e da COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

III. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, tanto como previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214 nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 ("Regulamento IBS") e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026 ("Regulamento CBS").

IV. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

V. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

VI. Em seu turno, os fundos de investimento não serão, em princípio, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC 227"). Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

VII. Os FII que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

- **i.** tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- **ii.** não possuam:
  - **a)** cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;
  - **b)** conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
  - **c)** cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

VIII. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

- **i.** FII ou Fiagro que atenda às condições i. e ii. acima;
- **ii.** Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;
- **iii.** Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou
- **iv.** Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições i. e ii. acima.

IX. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela Comissão de Valores Mobiliários, observadas as demais disposições da LC 214.

O. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

V. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC"). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e da Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, para o seguinte endereço eletrônico ou por meio do telefone 0800 883 6332.

VI. Foro para solução de conflitos. Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

VII. Política de Voto da Gestora. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

VIII. Anexos. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

IX. Definição de "Dia Útil". Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Balcão B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

X. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

X.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, exceto os imóveis, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I.

X.2. A Gestora não pode, em nome da Classe, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação; e **(b)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

* * *

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Classe”)		
Público-Alvo da Classe: Público em Geral.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo de Duração:** 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, observados todos os requisitos de elegibilidade de emissores previstos na Resolução CMN nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, ou na regulamentação que vier a sucedê-la, competindo à Gestora adotar os controles necessários para assegurar essa conformidade. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

I.I. Para fins deste Regulamento, devem ser considerados como Ativos Imobiliários os valores investidos em Ativos Financeiros de Liquidez destinados ao pagamento da aquisição de Ativos Imobiliários.

II. Política de Investimento. O objetivo da Classe previsto no item “I”, acima, será realizado por meio da alocação nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor.

III. A Classe não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

IV. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

V. Exceto na hipótese descrita no item "VI" Abaixo, a Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

VI. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VII. Ainda, a Classe poderá destinar seus recursos para obtenção de: (i) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (iii) operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no subitem (ii) acima; e/ou (iv) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários");

VIII. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou nos Ativos Financeiros Imobiliários deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iii) cotas de classes de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (iv) (v) compromissadas em títulos públicos ou privados em ativos mobiliários ou imobiliários; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez").

IX. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

VIII.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

VIII.2. Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

X. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

XI. A Classe efetuará seus investimentos por um período de 1 (um) ano, contados da data da primeira integralização de Cotas ("Período de Investimento"). Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento

de operações de aquisição de Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez.

XII. No primeiro Dia Útil do 2º (segundo) ano a contar do início da Classe, começará o "Período de Desinvestimento", podendo seu início antecipado, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério. Com o início do Período de Desinvestimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos Imobiliários, exceto caso tais novos investimentos: (a) tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos Imobiliários ou a continuidade dos negócios dos Ativos Imobiliários, (b) decorram de investimentos em Ativos Imobiliários negociados e acordados previamente ao término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos Imobiliários em relação aos quais a Classe já tenha assinado quaisquer documentos vinculantes para a aquisição de Ativos Imobiliários); ou (c) tenham por objetivo a expansão, reforma ou desenvolvimento de um Ativo Imobiliário que já esteja na carteira da Classe. Ainda, durante o Período de Desinvestimento, a Gestora poderá, a qualquer momento, realizar a venda dos Ativos Imobiliários.

XIII. É vedado à Classe adquirir, direta ou indiretamente, direitos creditórios não padronizados.

XIV. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Imobiliários.

B. COTAS

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, as quais correspondem a frações ideais do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, desde que tais subclasses não tenham senioridade em relação às subclasses já existentes, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

I.1.1. As cotas de uma mesma subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

I.2. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis definidos no ato que aprovar a respectiva emissãoAnexo I.

I.3. A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por inicialmente até 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor de R$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sem a possibilidade de emissão de Cotas adicionais e observado o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe correspondente a 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas de Cotas e equivalente a R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.4. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o

cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.2. Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.4.4 e I.4.5 abaixo.

I.4.3. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

I.4.4. Os procedimentos para exercício do eventual direito de preferência devem ser realizados respeitando o prazo mínimo para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis.

I.4.5. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.3 acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

III. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

IV. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, ambos administrados pelo Balcão B3.

V. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

V. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

VI. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

VII. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais.

III. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global
I. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. **II.** A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição"). **III.** Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima"). **IV.** A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **V.** À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global"). **VI.** A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Taxa Máxima de Custódia, Controladoria e Escrituração
Pelos serviços de Custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo ("Taxa de Custódia"): **(a)** 0,055% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00; **(b)** 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,00 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e **(c)** 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,00. **I.** Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Custódia calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima"). **II.** A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Taxa Máxima de Distribuição
Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição"). Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA**.**

Taxa de Performance
I. Além da remuneração que lhe é devida a título de Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, apurada no Dia Útil da liquidação da Classe ("Data de Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada diariamente ("Provisão") e paga em uma única vez até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à liquidação da Classe ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir ("Taxa de Performance"): $$VT\ Performance = 0{,}20 * [Va - Vb * (1 + Taxa\ de\ Correção_{d-1})]$$ Onde: **VA:** [(PL Contábil $_{d-1}$**)** + (Rendimentos Corrigidos)] **PL Contábil $_{d-1}$** = Patrimônio líquido contábil diário da classe de d-1 (Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável). **d-1** = Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável. **Rendimentos Corrigidos:** Somatório dos rendimentos, amortização e resgate de Cotas efetivamente

distribuídos aos Cotistas corrigidos desde a data da primeira integralização da Classe até a Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável, corrigidos pelo Benchmark das Cotas desde a respectiva data de pagamento até a Data de Apuração da Performance.

Vb: Somatório do valor total integralizado pelos Cotistas desde a primeira integralização de Cotas durante o prazo de duração da Classe.

$\boldsymbol{Taxa\ de\ Correção_{m-1}}$**:** Variação do Benchmark da respectiva data de integralização até o dia d-1. Tendo em vista a Data de Apuração da Taxa de Performance e Provisão, será utilizada a variação do IPCA com um mês de defasagem, conforme o caso. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

II. Para fins deste Regulamento, "Benchmark" significa 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IPCA - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) + 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.

III. Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o Valor Unitário das Cotas no momento de apuração será comparado à Cota base, atualizada por 100% (cem por cento) do Benchmark, segregando-se cada integralização de Cotas realizada (método do passivo), nos termos do artigo 35 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 e do artigo 29 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, de modo que, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

IV. Para os fins do cálculo de atualização do Va e Vb: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do dia no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do dia, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

V. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.

E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

I. Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

II. Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

(i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

(ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe não recomendada pela Gestora;

(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe recomendada pela Gestora;

(vi) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vii) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

III. Quórum e Deliberações. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

a. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

b. A deliberação relativa ao subitem (x) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (vi), (ix), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV. Mandato Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas junto à B3, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos

operacionais estabelecidos pelo Escriturador das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** renúncia; **(ii)** destituição, por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização das Assembleias de Cotistas que deliberarão sobre a destituição ou substituição. A Gestora poderá participar das Assembleias de Cotistas que irão votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há justa causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da respectiva Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas.

IV. Na hipótese de destituição da Gestora, e no caso de renúncia, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleias de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe.

V. Nas hipóteses elencadas no item II, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de sua parcela da Taxa Global, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

J. CONFLITO DE INTERESSES

I. A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

II. O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: (i) informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e (ii) abster-se de participar das

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

K. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; **(iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

L. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, incluindo a possibilidade de pagamento por meio da entrega de bens, direitos e ativos integrantes da carteira da Classe; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerá fora do ambiente administrado pela Balcão B3.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

M. COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

II.1. Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

Docusign Envelope ID: A9517BF5-00AE-81CD-8288-CE0929DF5A1F

IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

N. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O. RECOMPRA DE COTAS e OPAC

I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").

II. Para efeito do disposto no item "I" acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").

III. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informações ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. Ainda, será permitido à Classe, mediante orientação da Gestora, realizar eventuais ofertas públicas de aquisição de Cotas ("OPAC") de sua própria emissão, desde que tais Cotas sejam imediatamente canceladas após a sua aquisição, bem como a realização de OPAC por Cotistas da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

ANEXO III

INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE RERRATIFICAÇÃO DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Rerratificação"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("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 04538-132inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da **CLASSE ÚNICA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Classe" e "Fundo"), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 17 de setembro de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), por meio do qual (i) aprovaram a constituição do Fundo e seu regulamento ("Regulamento"); e (ii) aprovaram a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e cotas da subclasse B, objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta"), e alterado por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 24 de setembro de 2026 ("Instrumento de Alteração"); e

(b) até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a única e exclusiva responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo.

RESOLVEM aprovar as seguintes alterações no Instrumento de Alteração**:**

(i) Alteração do item "(i)" do Instrumento de Alteração, relativo à modificação do Regulamento, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

Redação Atual: "*a exclusão da divisão da Classe em subclasse A e subclasse B, passando o patrimônio inicial da Classe a ser formado por Cotas de subclasse única, com a consequente exclusão das definições de "Cotas A", "Cotas B", "Subclasse A" e "Subclasse B*"

Redação Proposta: "*a exclusão da divisão da Classe em subclasse A e subclasse B, passando o patrimônio inicial da Classe a ser formado por Cotas de classe única, com a consequente exclusão das definições de "Cotas A", "Cotas B", "Subclasse A" e "Subclasse B*"

(ii) Alteração do item "(i)" do Instrumento de Alteração, relativo às condições da Oferta, nos seguintes termos:

i. subitem "j", retificar o custo unitário de distribuição:

Redação Atual: "*Custos de Distribuição: caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,70 (quatro reais e setenta centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição*"

Redação Proposta: "*Custos de Distribuição: caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição*"

(iii) Consolidação do item "(ii)" do Instrumento de Alteração, nos seguintes termos e condições:

Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas da Classe Única, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta", e "Coordenador Líder", respectivamente). As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários. A Oferta terá as seguintes características:

a. **Rito**: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, "b" do Artigo 26 da Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. **Público-Alvo**: A Oferta será destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021,

Docusign Envelope ID: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item "(i)" acima e que formalizem documento de aceitação em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores").

c. **Montante Inicial**: R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial das Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

d. **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), correspondente a até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160.

e. **Quantidade de Cotas Inicial**: 10.500.000 (dez milhões, quinhentas mil) Cotas.

f. **Preço de Emissão**: R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

g. **Integralização das Cotas**: a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos documentos de subscrição celebrados pelo investidor diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC),

Docusign Envelope ID: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

h. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo**: Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas.

i. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R$1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

j. **Custos de Distribuição**: caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$ 4,66 (quatro reais e sessenta e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

k. **Período de Distribuição**: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

l. **Condições de Subscrição e Integralização**: os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.

m. **Negociação das Cotas**: As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

ii. Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Rerratificação terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Estando assim firmado este Instrumento de Rerratificação, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Docusign Envelope ID: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

DocuSigned by:
Luiza Candido
20F48D526C84433...

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
B0EFD926E7334AF...

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

(Administradora)

Assinado por:
Marilia Lorena
37499311CAE3498...

Assinado por:
Rafael Godoy
F731FF405EF44E2...

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

(Gestora)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 34683A85-B3DC-8811-82C4-7A3D6EAB403D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: SPX Portfólio Alfa FII - 1ª Emissão - Instrumento de Rerratificação (v...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 4

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Marcela Rosado Manzanares
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
SP, SP 04.538-132
mmanzanares@stoccheforbes.com.br
Endereço IP: 177.162.212.211

Rastreamento de registros

Status: Original
28/09/2026 18:08:16

Portador: Marcela Rosado Manzanares
mmanzanares@stoccheforbes.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Luiza Candido luiza.candido@xpi.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Luiza Candido 20F48D526C84433... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.70	Enviado: 28/09/2026 19:00:14 Visualizado: 28/09/2026 19:10:26 Assinado: 28/09/2026 19:10:31
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/09/2026 19:10:26 ID: 7741063d-17f1-4f21-8618-78dff8845ddb		
Marcos Wanderley Pereira marcos.wanderley@xpi.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira B0EFD926E7334AF... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 24.239.168.209	Enviado: 28/09/2026 19:00:14 Visualizado: 28/09/2026 19:37:32 Assinado: 28/09/2026 19:38:31
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/03/2022 17:33:37 ID: d07474de-2b0f-4fdd-8258-13555f030cf6		
Marilia Lorena marilia.lorena@spxcapital.com Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Marilia Lorena 37499311CAE3498... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.34	Enviado: 28/09/2026 19:00:15 Visualizado: 28/09/2026 20:03:09 Assinado: 28/09/2026 20:03:21
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 28/09/2026 20:03:09 ID: ebd076b5-a98b-4364-961a-6e060d587cbe		
Rafael Godoy rafael.godoy@spxcapital.com Attorney in fact Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Rafael Godoy F731FF405EF44E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.230.152	Enviado: 28/09/2026 19:00:15 Reenviado: 29/09/2026 10:48:05 Reenviado: 29/09/2026 10:48:06 Reenviado: 29/09/2026 11:25:11 Reenviado: 29/09/2026 14:12:25 Reenviado: 29/09/2026 18:00:24 Visualizado: 29/09/2026 18:08:17 Assinado: 29/09/2026 18:08:26
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 17/09/2026 22:28:55 ID: bc018959-3ff2-4dd8-8f05-a107e06e2a25		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/09/2026 19:00:15
Entrega certificada	Segurança verificada	29/09/2026 18:08:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/09/2026 18:08:26
Concluído	Segurança verificada	29/09/2026 18:08:26
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

SPX CAPITAL

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Estudo de Viabilidade

SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1ª Emissão de Cotas de Classe Única de Responsabilidade Limitada

Outubro, 2026

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

SUMÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 4
Denominação 4
Forma de Constituição, Prazo de Duração e Objetivo 4
Administrador 6
Gestora 6
Escriturador e Custodiante 7
Taxa de Administração, Gestão e Custódia 7
Taxa de Performance 7
Público-Alvo 9
Sobre a SPX 9
O Fundo e seu Portfólio 13
DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS 16
Visão Geral de Mercado 16
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 18
Volume da Oferta (1ª Emissão) e Valor Unitário da Cota 18
Data Base 20
Metodologia e Premissas 20
Pipeline 21
Expectativa valorização da cota e do Yield Mensal 23
Expectativa de retorno 23

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade referente à oferta pública de cotas da 1ª (primeira) emissão da Cota ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente) do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), classe única de responsabilidade limitada de fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 69.197.328/0001-46, administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Administradora"), foi realizado pela **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" ou "SPX Real Estate"), com o objetivo de analisar a viabilidade da Oferta ("Estudo"). A Oferta será realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

Para a realização deste Estudo, foram utilizadas premissas da Gestora a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e demais investimentos permitidos. Dados econômicos, como taxa de juros e inflação, divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos ativos investidos pelo Fundo.

Tendo em vista que o presente Estudo representa uma simulação do fluxo de caixa do Fundo, é importante salientar que suas premissas não necessariamente se realizarão e, diante do exposto, ressaltamos que o Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Regulamento e no "*Prospecto Definitivo 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*" ("Prospecto" ou "Prospecto Definitivo").

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Denominação

SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Forma de Constituição, Prazo de Duração e Objetivo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora. A política de investimentos da Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital, em Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, na aquisição de shopping centers e demais empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, observados todos os requisitos de elegibilidade de emissores previstos na Resolução CMN nº 5.272, de 18 de dezembro de 2025, ou na regulamentação que vier a sucedê-la, competindo à Gestora adotar os controles necessários para assegurar essa conformidade. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

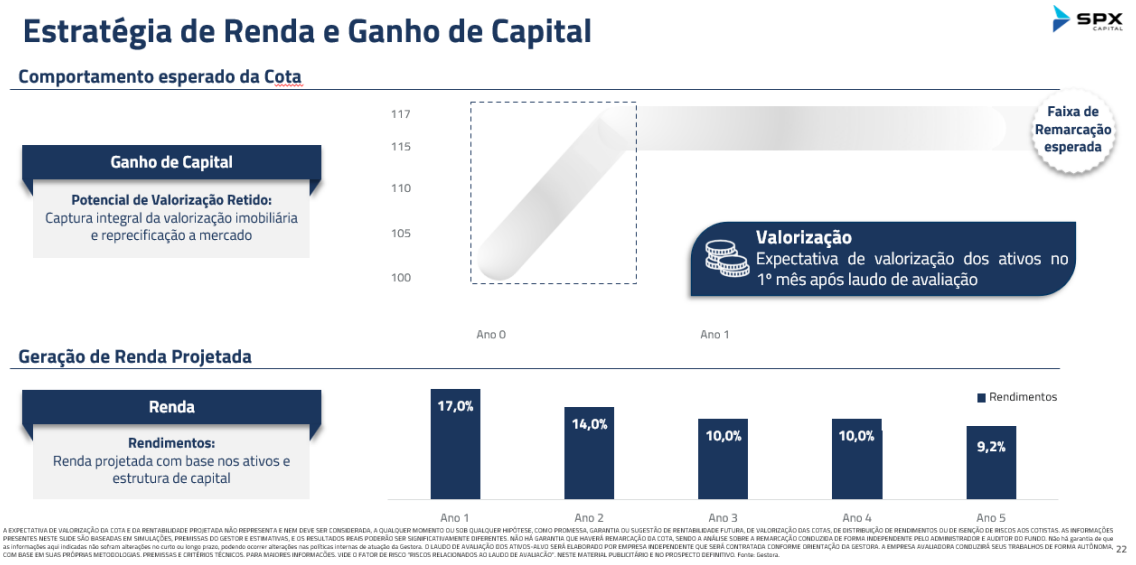
O objetivo da Classe previsto no item "I", acima, será realizado por meio da alocação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não, na aquisição de shopping centers e demais

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

empreendimentos integrantes do seu segmento de atuação; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor.

A Classe faz parte da estratégia da Gestora ("Estratégia"), no qual a Gestora buscará, em regime de melhores esforços, realizar investimentos que estejam em linha com suas diretrizes de investimento abordadas neste Estudo de Viabilidade.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8



Administrador

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

Gestora

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

6

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Escriturador e Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,

Taxa de Administração, Gestão e Custódia

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global").

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Pelos serviços de custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo ("Taxa de Custódia"):

(a) 0,055% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$150.000.000,00 e igual ou inferior a R$300.000.000,00; e

(c) 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$300.000.000,00.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida a título de Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, apurada no Dia Útil da liquidação da Classe ("Data de

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Apuração da Performance"), a qual será calculada e provisionada diariamente ("Provisão") e paga em uma única vez até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à liquidação da Classe ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir ("Taxa de Performance"):

$$VT\ Performance = 0{,}20 * [Va - Vb * (1 + Taxa\ de\ Correção_{m-1})]$$

Onde: VA: [(PL Contábil d-1) + (Rendimentos Corrigidos)]

PL Contábil d-1 = Patrimônio líquido contábil diário da classe de d-1 (Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável).

d-1 = Dia Útil anterior ao da Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável.

Rendimentos Corrigidos: Somatório dos rendimentos, amortização e resgate de Cotas efetivamente distribuídos aos Cotistas corrigidos desde a data da primeira integralização da Classe até a Data de Apuração da Performance/Provisão, conforme aplicável, corrigidos pelo Benchmark das Cotas desde a respectiva data de pagamento até a Data de Apuração da Performance.

$\boldsymbol{Taxa\ de\ Correção_{m-1}}$: Variação do Benchmark da respectiva data de integralização até o dia d-1. Tendo em vista a Data de Apuração da Taxa de Performance e Provisão, será utilizada a variação do IPCA com um mês de defasagem, conforme o caso. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

"Benchmark" significa 100% (cem por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IPCA - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) + 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado considerando 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, no período transcorrido entre a respectiva data de integralização das Cotas e a sua amortização ou outra forma de distribuição aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o Valor Unitário das Cotas no momento de apuração será comparado à Cota base, atualizada por 100% (cem por cento) do Benchmark, segregando-se cada integralização de Cotas realizada (método do passivo), nos termos do artigo 35 do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 e do artigo 29 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, de modo que, caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

Para os fins do cálculo de atualização do Va e Vb: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do dia no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do dia, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Público-Alvo

Investidores em geral.

Sobre a SPX

A SPX foi fundada em agosto de 2010 por profissionais com experiência em gestão de recursos tendo como principais sócios Rogerio Rodrigues Estevinha do Amaral Xavier, Bruno Pandolfi da Silveira e Daniel de Moraes Lyra Schneider. Em julho de 2012, Leonardo de Andrade Linhares se juntou a SPX, passando a fazer parte do grupo de controle e do Comitê Executivo.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

A partir de capital humano , estrutura e valores éticos, a SPX acredita na sua capacidade de gerar resultados para os seus clientes. Por meio de um modelo de *partnership* e de gestão meritocrática, a SPX busca atrair e reter profissionais do mercado. A cultura da SPX busca estimular o trabalho em equipe e os que buscam resultados.

Atualmente a SPX atua de forma global, 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[1] sob gestão, distribuídos entre cinco verticais de investimentos: Multimercados, Ações, Crédito, *Real Estate* e *Private Equity*.

No ano de 2021, em adição às suas estratégias, a SPX Capital iniciou duas novas áreas de negócios, quais sejam, a de *Private Equity* e *Real Estate*. Esse novo passo veio após 10 anos do grupo e faz parte de um projeto de longo prazo para tornar-se uma empresa de *Asset Management* completa, com produtos para diferentes perfis de risco, liquidez e horizonte de retorno.

Destaques de Real Estate na SPX:

- +R$ 3,3 bilhões de AUM;

[1] Dados de 31 de agosto de 2026; (2) AUM de fundos estruturados inclui compromissos de capital a integralizar. (3) Para fundos offshore, considera-se a PTAX de venda (USD/BRL 5,18).

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

- +25 investimentos em carteira - Relacionamento com +17 diferentes parceiros;
- 100% do FIP SPX Real Estate é localizado em São Paulo e 51% do FII SPX Real Estate.

A equipe envolvida na gestão do Fundo possui experiência em Real Estate, tanto na gestão como na alocação de recursos, obtida ao longo de anos de atuação em instituições nacionais:

Pedro Daltro

Atualmente atua como sócio e head de Real Estate do grupo SPX. Anteriormente ao seu ingresso na SPX, Pedro ocupou por quase 6 anos o cargo de CEO da SYN (anteriormente

11

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

denominada Cyrela Commercial Properties). Ainda, foi fundador e atuou como Diretor Financeiro e Relações com Investidores da BR Properties, de 2007 até 2015. Foi também Diretor da Área de Corporate Banking do Citigroup, sendo responsável pelos setores Público e de Infraestrutura, e Gerente Financeiro da Gafisa. Pedro Daltro é formado em administração de empresas pela Universidade Salvador (UNIFACS), possui MBA pela Vanderbilt University (EUA) e certificações CGA e CGE da Anbima.

Marcelo Carletti

Atualmente atua como sócio e gestor de Real Estate do grupo SPX. Ele possui experiência prévia como Diretor na Autonomy Investimentos, onde construiu um portfólio de galpões logístico-industrial sob a marca Golgi com mais de 1,5 milhões de m²; na BR Properties como Head de Aquisições no segmento de galpões logístico-industrial e comercial, McDonald's como Gerente de Expansões e na CB Richard Ellis. Carletti é formado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie, possui MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP) e certificação CGE da Anbima.

Participação em grandes transações do Mercado Logístico

Os sócios da área de Real Estate do grupo SPX desempenharam papéis no desenvolvimento e em transações do mercado de galpões logístico-industrial dos últimos anos, contando com experiência no setor. A equipe de gestão busca unir inteligência financeira com conhecimento técnico especializado para gerir os projetos. Além disso, a equipe da SPX inclui profissionais de desenvolvimento, gestão de propriedades e locações, focados na estratégia de galpões logístico-industrial. Eles buscam manter relacionamentos com os inquilinos e administradores e buscam novas locações por meio de parcerias com os principais players e consultorias do mercado.

Entre as principais transações do setor logístico em que os gestores da área estiveram presentes, temos: (i) a venda do portfólio da BR Properties para a GLP por R$ 3,18 bilhões em 2014; (ii) a transação em 2017 na qual a Cyrela Commercial Properties (antiga CCP, atual SYN Prop & Tech) permutou parte de seu portfólio de edifícios corporativos por 50% da CCP Logística pertencente ao fundo canadense CCPIB por R$ 1,2 bilhão; (iii) a Cyrela Commercial Properties (antiga CCP, atual SYN Prop & Tech) vendeu sua

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

participação na JV Prologis CCP que detinha galpões logístico-industrial para a própria Prologis, ficando esta última com 100% na participação dos ativos; e (iv) o desenvolvimento de diversos galpões logístico-industrial pela marca Golgi (JV entre Autonomy e Cadillac Fairview) pela gestora Autonomy Investimentos e ainda um desinvestimento de galpão logístico-industrial.

O Fundo e seu Portfólio

A Classe, no âmbito da Estratégia da Gestora, tem como tese a aquisição de um portfólio de 4 (quatro) ativos imobiliários ("Ativos Selecionados"). O portfólio é composto por uma laje corporativa AAA na região da Faria Lima, o HBR Lead Corporate Faria Lima, e por três shopping centers: o Mogi Shopping, o Suzano Shopping e o Shopping Patteo Olinda.

Buscaremos retorno pela geração de renda dos ativos adquiridos. Esse retorno poderá ser complementado pela captura de valor decorrente da revisão dos aluguéis a valores de mercado e pela otimização operacional dos shopping centers.

Os ativos que compõem o portfólio da transação são operacionais, com taxa de ocupação e geração recorrente de renda. Na visão da Gestora, a transação representa uma

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

oportunidade de entrada, com aquisição a cap rates superiores à média de transações precedentes e a valores inferiores ao custo de reposição dos imóveis.

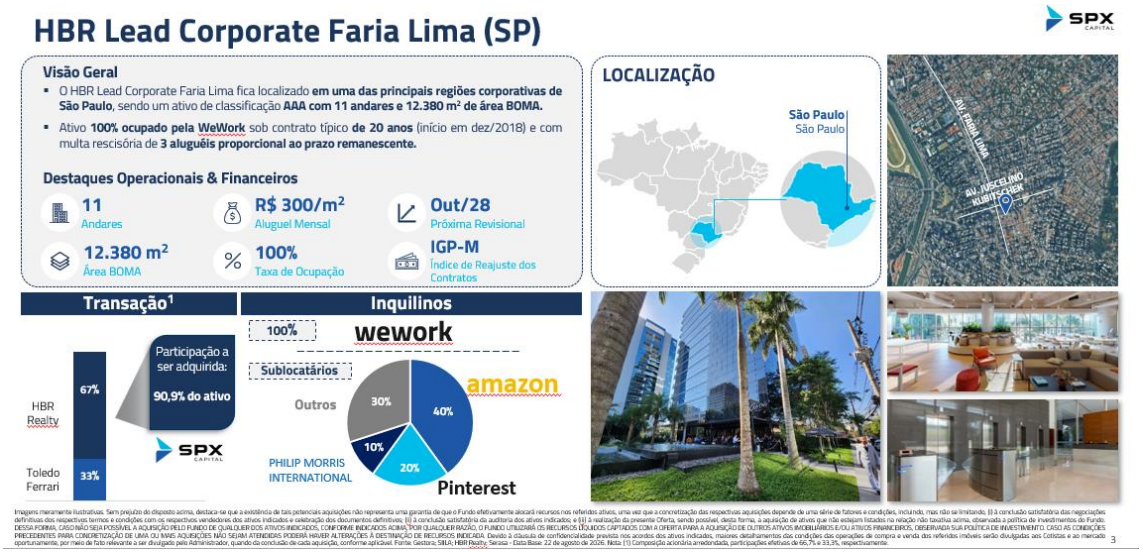
Adicionalmente, os contratos de locação vigentes do HBR Lead Corporate Faria Lima encontram-se abaixo da média praticada na região da Faria Lima. Na visão da Gestora, isso cria oportunidade de captura de valor por meio do *mark-to-market* dos aluguéis ao longo das renovações e revisionais. Nos shopping centers, a Gestora identifica espaço para crescimento da receita operacional líquida (NOI), principalmente por meio da redução da vacância e da expansão da área bruta locável (ABL).

A Classe adquirirá participação nos Ativos Selecionados da HBR Realty em uma transação 100% caixa. O preço de aquisição será pago em:

- (i) uma parcela de R$ 562.500.000,00 (quinhentos e sessenta e dois milhões e quinhentos mil de reais) na data de fechamento; e
- (ii) 4 (quatro) parcelas anuais de R$ 93.750.000,00 (noventa e três milhões e setecentos e cinquenta mil de reais) cada, atualizadas pela variação do IPCA.

Após a conclusão da transação, a representatividade de cada ativo no patrimônio do Fundo será a seguinte:

- HBR Lead Corporate Faria Lima: 54,0%;
- Shopping Patteo Olinda: 18,4%;
- Mogi Shopping: 18,3%;
- Suzano Shopping: 9,3%.



Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Shopping Patteo Olinda – Olinda (PE)

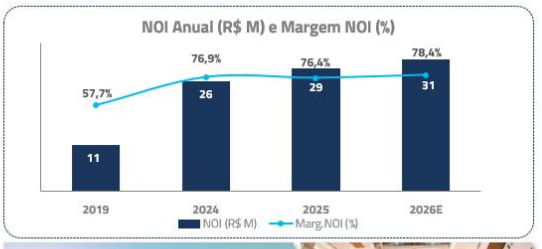
SPX CAPITAL

Visão Geral

- O Shopping Patteo Olinda é o primeiro da cidade e fica localizado estrategicamente em uma das **zonas mais valorizadas de Olinda**, com **fácil acesso de municípios vizinhos.**
- Com destaque na região, o ativo conta com **49.914 m² de ABL** e **383 lojas**, com mix de moda, gastronomia, serviços e lazer.

Destaques Operacionais & Financeiros

- **383** Lojas
- **R$ 555 M** Vendas (2025)
- **+1,5 M** Visitantes/mês
- **49.914 m²** ABL Total
- **89,6%** Taxa de Ocupação (2025)
- **R$ 29 M** NOI (2025)



Transação

Principais Lojas

Oboticário, RENNER, C&A, iPlace, MORANA, Vonny, UNINASSAU, Vivara, RIACHUELO, ZEISS, CENTAURO, CASASBAHIA, cinépolis, RI HAPPY, KaLunga, natura, Lupo, wepink, TIM

Imagens meramente ilustrativas. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos ativos indicados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. Fonte: Gestora; HBR Realty;2026 https://www.shoppingpatteoolinda.com.br/ shopping.php http://www.bde.pe.gov.br/visualizacao/Visualizacao_formato2.aspx?CodInformacao=11628&Cod=3 https://www.linkedin.com/posts/shoppingpatteoolinda_no-coro%C3%A7%C3%A3o-da-cidade-de-olinda-patrim%C3%B4nio-activity-7212107763374591000SFFD.utm_source=social_share_sendform_medium=memberSenza-Data:09/09/2026_desktop_web&rcm=ACoAADUhyuBBAeFf3aEYhJvR1Ir0-9umuM678 Nota: (1) Estimativa elaborada pela Gestora. 3

Mogi Shopping – Mogi das Cruzes (SP)

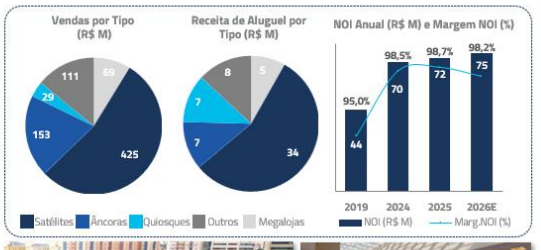
SPX CAPITAL

Visão Geral

- Com **35.276 m² de ABL e 200 lojas**, o Mogi Shopping reúne um completo mix de varejo, serviços, lazer e entretenimento, além de sediar eventos gastronômicos, culturais e esportivos.
- O ativo prevê uma **expansão de 7,4 mil m² de ABL para 2028**, com potencial de incremento de **~R$ 18 milhões no NOI**, suportada por investimento de cerca de **R$ 146 milhões.**

Destaques Operacionais & Financeiros

- **200** Lojas
- **R$ 787 M** Vendas (2025)
- **+850k** Visitantes/mês
- **35.276 m²** ABL Total
- **98,8%** Taxa de Ocupação (2025)
- **IGP-M** Índice de Reajuste dos Contratos



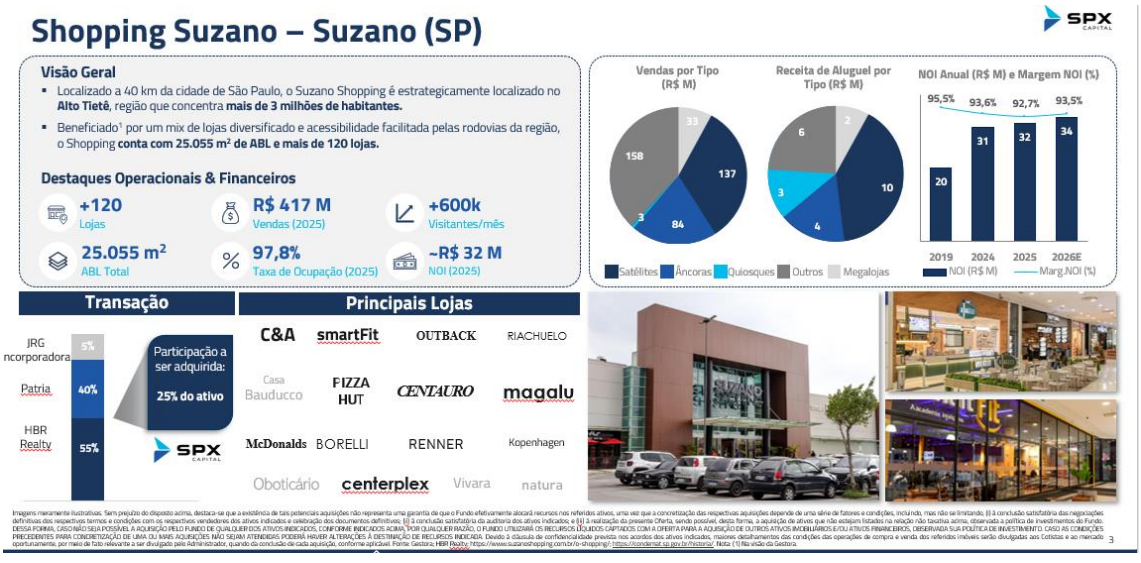
Transação

Principais Lojas

C&A, CENTAURO, CASASBAHIA, DAISO, BACIO di LATTE, MADERO, Track&Field, RCHLO, NBAStore, PECORINO, Reserva, Lindt, VIVARA, SWAROVSKI, CINEMARK, PANDORA, Kopenhagen, STEK BIEF, AREZZO, OUTBACK, RENNER, GRANADO

Imagens meramente ilustrativas. Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos ativos indicados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. Fonte: Gestora; HBR Realty; Data de publicação: 02/08/2023 – Link: https://www.mogishopping.com.br/eventos/santander-track&field-run-series-realiza-etapa-mogi-shopping/; Data de publicação: 19/01/2024 – Link: https://www.mogishopping.com.br/acontece/mogi-shopping-fest-tera-musica-gastronomia-artesanato-teatro-infantil-e-muito-mais/; Data 22/05/026 – Link: Mogi Shopping lança campanha de 35 anos, apresenta a 4ª Expansão do empreendimento e o novo momento da marca. 3

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8



DE MERCADO E DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Visão Geral de Mercado

Com a manutenção da taxa de juros em patamares elevados, o mercado imobiliário vem passando por um período de ajustes. A escassez de capital no setor pode reduzir a concorrência por ativos, o que, na opinião da Gestora, cria oportunidades de aquisição de imóveis bem localizados a preços atrativos, inclusive com o que consideramos abaixo do custo de reposição.

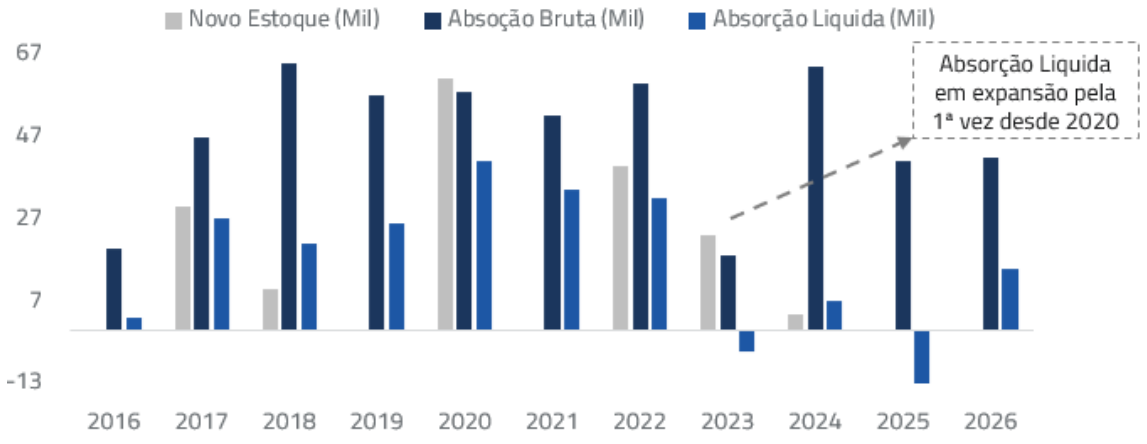
Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Ao longo da última década, a taxa Selic passou por ciclos marcados. Ela atingiu 14,25% em 2015, recuou até a mínima histórica de 2,00% em 2020 e voltou a subir a partir de 2021, alcançando 15,00% em 2025. As projeções do Boletim Focus indicam trajetória de queda nos próximos anos, com a taxa estimada em 12,00% ao final de 2027 e 10,50% ao final de 2028. Na visão da Gestora, ativos imobiliários de qualidade tendem a preservar valor em ambientes de juros elevados e a capturar ganhos de valorização à medida que o ciclo de queda dos juros se concretiza.

No segmento de shopping centers, observa-se uma retomada do setor. Segundo a Revista Buildings, o Brasil projeta a inauguração de 11 (onze) novos shopping centers em 2026, o que, na visão da Gestora, reforça o momento do varejo físico e a relevância dos shoppings consolidados em suas regiões de influência.

No mercado de lajes corporativas, a região da Faria Lima apresenta sinais consistentes de recuperação. A taxa de vacância retornou a patamares de um dígito, em 9,22%. Ao mesmo tempo, o volume de novo estoque entregue na região tem se mantido reduzido nos últimos anos, e a absorção líquida voltou a registrar resultado positivo após a retração observada em 2025. Na opinião da Gestora, a combinação de oferta nova controlada com demanda em recuperação favorece a valorização dos aluguéis e dos ativos AAA da região.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8



Diante desse cenário, o foco da Estratégia busca focar na aquisição de ativos consolidados, com geração recorrente de renda e potencial de captura de valor. Na visão da Gestora, a combinação de preços de entrada com a expectativa de queda dos juros pode tornar esse investimento rentável no médio e longo prazo.

Real Estate é uma classe de ativos incluída entre os chamados investimentos alternativos, que, na visão da Gestora, contribuem para um portfólio de investimentos em um horizonte de longo prazo. A inclusão de ativos alternativos em um portfólio de investimentos gera benefícios decorrentes de retorno ajustado ao risco.

O crescimento do segmento de Real Estate, ao fomentar a economia real, gera uma contribuição para a sociedade, com crescimento econômico, criação de emprego e inovação, de forma sustentável e com atenção aos aspectos ESG.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Volume da Oferta (1ª Emissão) e Valor Unitário da Cota

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) de cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão da classe única ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido) todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). A emissão será realizada por meio de subclasse única.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 2,38% (dois inteiros e trinta e oito décimos por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 10.750.000 (dez milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R$ 1.075.000.000,00 (um bilhão e setenta e cinco milhões de reais). As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, 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 a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**").

Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

Caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, observado que, mesmo com relação às Cotas B custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é outubro de 2026.

Metodologia e Premissas

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da Oferta, nas Cotas da classe única, que, por sua vez, aplicará seus recursos nos Ativos Alvo da Classe Master. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar as curvas de obra de cada um dos imóveis e os aportes que serão realizados pela classe única.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

A análise considera que os rendimentos dos ativos detidos pela classe única serão distribuídos integralmente aos cotistas, incluindo o Fundo, no período de desinvestimento, deduzidos dos tributos e despesas.

A SPX considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial no horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar que o Fundo possui prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das Cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade, a Gestora utilizou dados econômico-financeiros históricos, a situação do mercado atual e premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da SPX e do mercado existente à época do Estudo de Viabilidade. Sendo assim, este Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Aos investidores é recomendada a leitura do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo, especialmente a seção "Fatores de Risco". Os investidores interessados em subscrever Cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

Pipeline

Atualmente, a Gestora tem como objetivo adquirir participação dos Ativos Selecionados da HBR Realty em uma transação 100% caixa.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO, PELA CLASSE

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

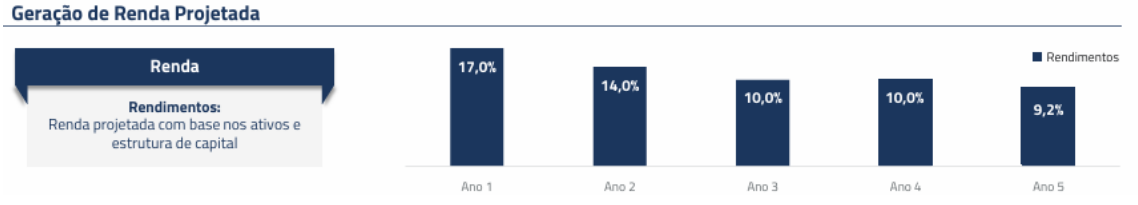
MASTER OU PELA GESTORA E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS DETALHES DAS CONTRAPARTES E DAS LOCALIZAÇÕES DETALHADAS DAS GARANTIAS. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. **A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NO PROSPECTO É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO**.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

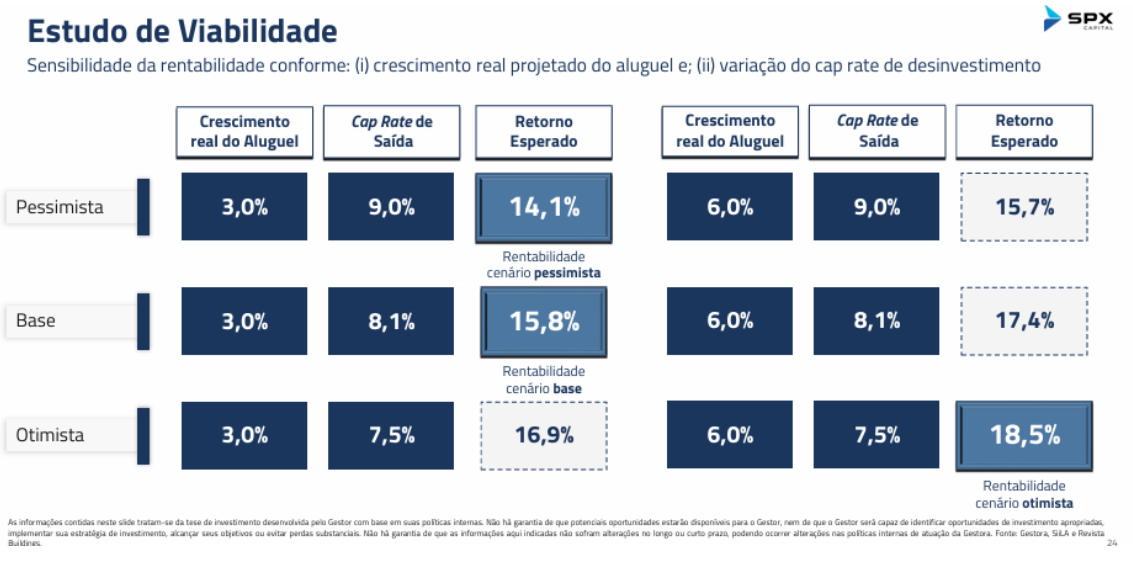
maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

Expectativa valorização da cota e do Yield Mensal



Expectativa de retorno

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas da Gestora e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, a TIR (Taxa Interna de Retorno) é 15,8% a.a., já considerando impostos, a remuneração do gestor, administrador e a performance ao longo de 6 anos:



Estudo de Viabilidade

Sensibilidade da rentabilidade conforme: (i) crescimento real projetado do aluguel e; (ii) variação do cap rate de desinvestimento

	Crescimento real do Aluguel	*Cap Rate* de Saída	Retorno Esperado	Crescimento real do Aluguel	*Cap Rate* de Saída	Retorno Esperado
Pessimista	3,0%	9,0%	14,1% Rentabilidade cenário **pessimista**	6,0%	9,0%	15,7%
Base	3,0%	8,1%	15,8% Rentabilidade cenário **base**	6,0%	8,1%	17,4%
Otimista	3,0%	7,5%	16,9%	6,0%	7,5%	18,5% Rentabilidade cenário **otimista**

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. Fonte: Gestora, SILA e Revista Buildinas.

24

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Docusign Envelope ID: 2818FA4E-5AF2-8290-80FB-1DBE810A76C8

São Paulo, 09 de outubro de 2026.

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:
Bernardo Queiroz
A8388989A3E3416...

Nome: Bernardo Queiroz
Cargo: Diretor

Assinado por:
37499311CAE3498...

Nome: Marilia Lorena
Cargo: Procuradora

SPX CAPITAL

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo/Classe:**	69.197.328/0001-46
Data de Funcionamento:	18/09/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0TKNCTF007	**Quantidade de cotas emitidas:**	10.500.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Multiestratégia **Subclassificação:** Não possui subclassificação **Gestão:** Ativa **Segmento de Atuação:** Multicategoria	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	18/09/2033	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	06/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	42..61.7.3/67/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132i	(11) 3508-7500
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 Descrição dos negócios realizados no período

Não possui informação apresentada.

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

N/A

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

N/A

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

N/A

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

N/A

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

N/A

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

N/A

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032
assembleia.cotista@xpi.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo,

desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Classe está sujeita à taxa global de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima deDistribuição"). Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima").A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).À Taxa Global poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a Classe investir, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa Máxima Global").A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	**Idade:**	50
Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					

	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜).

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Depois de as Cotas estarem interalizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A transferência de titularidade das Cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelos distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à subclasse aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente. Intervalo para atualização do valor da Cota: Mensalmente.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

N/A.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

O fundo não possui previsão de chamada de capital.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

SPX CAPITAL

ANEXO VI

PROCURAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), [*NOME*], [*nacionalidade*], [*profissão*], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {*OU*} [*RAZÃO SOCIAL*], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista da classe única de cotas do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), gerido pela **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07** ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), nomeia e constitui **[•]**, ("OUTORGADO(S)"), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhe os poderes para, isoladamente e em nome do **OUTORGANTE**:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da Classe, na assembleia especial de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para DELIBERAR sobre ("Assembleia de Conflito de Interesses") **(i)** alienação dos Ativos-Alvo (conforme definidos no Prospecto) para contraparte fundos geridos pela Gestora, ou ainda, por sociedade de seu respectivo grupo econômico, a qualquer momento, sendo que **(a)** o preço será calculado com base em laudo de avaliação elaborado por terceiro independente com data de emissão em até 30 (trinta) dias corridos antes da data de alienação ou com base em proposta para aquisição por terceiro independente ("Preço de Alienação"); e **(b)** o Preço de Alienação deverá, obrigatoriamente, ser superior ao valor indicado no laudo de avaliação ou na proposta do terceiro independente indicados no item "a" acima ("Operações Conflitadas"), situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(ii)** a aquisição e/ou alienação pelo Fundo exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos

grupos econômicos; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados").

(2) ratificar, em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da Classe, na Assembleia de Conflito de Interesses, aquiescência para que seja admitido o voto dos prestadores de serviços do Fundo, essenciais ou não, bem como seus sócios, diretores e empregados (e suas respectivas partes relacionadas), para fins de cômputo em sede de Assembleia, nos termos do item 11.20.3 do Regulamento e do Artigo 78, §1º, II da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(3) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(4) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (3) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e deve ser deliberada previamente pelos Cotistas da Classe, e deverá ser aprovada por meio da Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas da Classe emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.

Em razão das matérias acima descritas, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da oferta da primeira emissão de cotas da Classe ("Oferta") e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento da Oferta.

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o OUTORGANTE, na qualidade de cotista da Classe, confere poderes específicos aos OUTORGADOS para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

(1) **(i)** alienação dos Ativos-Alvo (conforme definidos no Prospecto) para contraparte fundos geridos pela Gestora, ou ainda, por sociedade de seu respectivo grupo econômico, a qualquer momento, sendo que **(a)** o preço será calculado com base em laudo de avaliação elaborado por terceiro independente com data de emissão em até 30 (trinta) dias corridos antes da data de alienação ou com base em proposta para aquisição por terceiro independente ("Preço de Alienação"); e **(b)** o Preço de Alienação deverá, obrigatoriamente, ser superior ao valor indicado no laudo de avaliação ou na proposta do terceiro independente indicados no item "a" acima ("Operações Conflitadas"), situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (ii) a aquisição e/ou alienação pelo Fundo exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; **(b)** operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; **(c)** ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados") .

A Favor	**Contra**	**Abstenção**
☐	☐	☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva aquisição e/ou subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas da Classe, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista da Classe.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do regulamento do Fundo ("Regulamento"), do "*Prospecto Definitivo 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*" ("Prospecto") e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição e/ou alienação pela Classe dos Ativos Conflitados ; e **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

(C) A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE aos OUTORGADOS, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria especializada ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.

(D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora e ao Coordenador Líder **(1)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail: juridicofundos@xpi.com.br, até a realização da referida assembleia ou **(2)** de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911).

(E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos OUTORGADOS.

(F) A presente Procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[*nome do Investidor PJ*]

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

{OU}

_____

[*nome do Investidor PF*]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SPX CAPITAL

ANEXO VII

MANUAL DE VOTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") da classe única de cotas do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), gerido pela **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade empresária 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 nos termos do Ato Declaratório nº 20.005, de 26 de julho de 2022, na qualidade de gestora ("Gestora"), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia especial extraordinária de cotistas da Classe, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aquisição e/ou alienação de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, que terá as características abaixo descritas ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo 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*" ("Prospecto") ou na versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre **(i)** alienação dos Ativos-Alvo (conforme definidos no Prospecto) para contraparte fundos geridos pela Gestora, ou ainda, por sociedade de seu respectivo grupo econômico, a qualquer momento, sendo que **(a)** o preço será calculado com base em laudo de

avaliação elaborado por terceiro independente com data de emissão em até 30 (trinta) dias corridos antes da data de alienação ou com base em proposta para aquisição por terceiro independente; e **(b)** o preço de alienação deverá, obrigatoriamente, ser superior ao valor indicado no laudo de avaliação ou na proposta do terceiro independente indicados no item "a" acima ("Operações Conflitadas"), situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e **(ii)** a aquisição e/ou alienação pelo Fundo exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou pela Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; **(b)** operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora, bem como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e à Gestora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados").

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da Classe inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na A Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição e/ou subscrição dos Cotas de FII; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora e ao Coordenador Líder **(1)** em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do e-mail juridicofundos@xpi.com.br até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas, até a realização da referida assembleia ou **(2)** de forma física (via original), na sede da Administradora (na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os critérios de elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas, reunidos em assembleia de conflito de interesse, conforme quórum previsto no Regulamento e na

Resolução CVM 175.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo
CEP 22250-911 | Rio de Janeiro – RJ

* * *

PROSPECTO DEFINITIVO

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

SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS