SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 69.197.328/0001-46

FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Administradora**"), na qualidade de administradora fiduciária do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.197.328/0001-46 ("**Fundo**"), e a **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, 3732, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.617.367/0001-07 ("**Gestora**"), na qualidade de gestora do Fundo, em cumprimento ao disposto na regulamentação aplicável, comunicam aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, nesta data, Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra ("CCVs") para aquisição, pelo Fundo, dos seguintes ativos imobiliários, detidos direta ou indiretamente pela **HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** e e/ou suas subsidiárias:

(i) fração ideal correspondente a **90,91%** do empreendimento **Lead Corporate**;

(ii) participação equivalente a **50%** do empreendimento **Patteo Olinda Shopping**;

(iii) participação equivalente a **25%** do empreendimento **Suzano Shopping**; e

(iv) participação equivalente a **20%** do empreendimento **Mogi Shopping**.

O valor total da operação é de R$ 937.727.272,72 (novecentos e trinta e sete milhões, setecentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos), dos quais R$ 562.636.363,64 (quinhentos e sessenta e dois milhões, seiscentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos) serão pagos pelo comprador à vista, na data do fechamento, e os R$ 375.090.909,08 (trezentos e setenta e cinco milhões, noventa mil, novecentos e nove reais e oito centavos) remanescentes, em quatro parcelas anuais e sucessivas de R$ 93.772.727,27 (noventa e três milhões, setecentos e setenta e dois mil, setecentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos), corrigidas pela variação do IPCA, devidas a partir do primeiro aniversário da data do fechamento.

A consumação das aquisições e o pagamento do respectivo preço permanecem sujeitos à celebração dos documentos definitivos, ao cumprimento das condições precedentes, como a conclusão satisfatória do processo de *due diligence* e demais condições estabelecidas na documentação contratual celebrada entre as partes.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Os cotistas e o mercado serão oportunamente informados acerca da implementação da operação e da superação das condições precedentes previstas nos documentos definitivos.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessário

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

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

SPX GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]