CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 69.197.328/0001-46

CONSULTA FORMAL

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, na qualidade de administradora fiduciária ("Administradora") da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única de cotas do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, ambos inscritos no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), cuja carteira é gerida pela **SPX REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 42.617.367/0001-07, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 20.005, de 27 de julho de 2022 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da assembleia especial de cotistas da Classe ("Assembleia Especial"), cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do item IV da seção G das condições gerais do regulamento do Fundo, aplicável à Assembleia Especial por força do item I da seção E do anexo descritivo da Classe ("Regulamento", "Anexo I" e "Consulta Formal", respectivamente).

Os termos iniciados em letras maiúsculas não definidos aqui de forma diversa terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

Considerações Iniciais:

Conforme previsto no prospecto definitivo da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe ("Prospecto", "Oferta" e "Cotas", respectivamente), a Classe buscará adquirir participação nos seguintes ativos imobiliários ("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;

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

(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;

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

(iv) **Lead Corporate Faria Lima**, empreendimento imobiliário voltado ao segmento de lajes corporativas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055, Itaim Bibi, com área bruta locável de aproximadamente 12.380 m².

Nos termos do item 3.2 do Prospecto, a Classe poderá realizar transações que caracterizem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), cuja concretização depende de aprovação prévia e específica dos titulares de Cotas ("Cotistas"), reunidos em Assembleia Especial a ser convocada posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

O Anúncio de Encerramento foi divulgado em 04 de novembro de 2026, razão pela qual a Administradora, convoca a presente Assembleia Especial para deliberar sobre as matérias constantes da Ordem do Dia abaixo.

Os Cotistas que tenham outorgado, no âmbito da Oferta, a procuração de conflito de interesses constante do Anexo VI do Prospecto ("Procuração de Conflito de Interesses") serão representados na Assembleia Especial pelo respectivo outorgado, que votará conforme a orientação de voto formalizada na Procuração de Conflito de Interesses. A Procuração de Conflito de Interesses não é irrevogável e irretratável, podendo ser revogada pelo Cotista, unilateralmente e a qualquer tempo, até a data da Assembleia Especial, de forma eletrônica, por meio da plataforma digital utilizada pelo coordenador líder da Oferta.

Ordem do Dia:

Considerando os termos descritos na seção "*Considerações Iniciais*" acima, por meio desta Consulta Formal, a Administradora convoca os Cotistas para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia da assembleia especial de cotistas da Classe ("Ordem do Dia"):

(i) aprovar a alienação dos Ativos-Alvo para 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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

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 artigo 12, inciso IV, e do artigo 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) aprovar a aquisição e/ou alienação pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, de: (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 à Administradora, bem como sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou à Administradora, bem como de sociedades de seus respectivos grupos econômicos, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados"); e

(iii) autorização para que a Administradora e a Gestora tomem todas e quaisquer providências necessárias para implementar o disposto nos itens "(i)" e "(ii)" acima, podendo praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários ou convenientes à implementação das deliberações acima, bem como as demais deliberações que vierem a ser aprovadas e/ou decorrentes desta Consulta Formal.

Nos termos do Regulamento, somente poderão votar na Consulta Formal os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão ser representados por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

As matérias objeto dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial, (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.

Por fim, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, **todas as informações necessárias ao regular exercício do voto estão disponíveis nesta consulta**.

V.Sa. poderá entrar em contato, por meio do e-mail adm.fundos.estruturados@xpi.com.br para

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Manifestação de voto: A votação será realizada a partir do dia 06 de novembro de 2026 e se estenderá até às 23h59 (horário de Brasília) do dia 20 de novembro de 2026, a ser realizada dentre as seguintes formas:

(i) Orientação para Manifestação de Voto a ser enviada pelo distribuidor de forma eletrônica, para os cotistas cadastrados na plataforma de investimento da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme procuração a ser outorgada ao distribuidor; ou

(ii) Orientação para Manifestação de Voto nos termos do Anexo I a esta Consulta Formal, para cotistas não cadastrados na plataforma de investimento da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., que deverá ser enviado ao e-mail assembleias@xpi.com.br e adm.fundos.estruturados@xpi.com.br

Divulgação dos resultados da Ordem do Dia:

O resultado da apuração de votos será divulgado até 5 dias úteis após o encerramento da Consulta Formal no Fundos.Net, nos termos do art. 79 Resolução CVM 175, conforme alterada.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2026.

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

CONSULTA FORMAL DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENVIADA EM 06 DE NOVEMBRO DE 2026

ANEXO I – MODELO DE RESPOSTA À CONSULTA FORMAL

À

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administradora da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 06 de novembro de 2026.

Em resposta à consulta formal enviada em 06 de novembro de 2026 ("Consulta Formal") aos cotistas da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única de cotas do **SPX PORTFÓLIO ALFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, ambos inscritos no CNPJ sob o n° 69.197.328/0001-46 ("Fundo", "Classe" e "Cotista", respectivamente), venho, na qualidade de Cotista, manifestar abaixo meu voto para as seguintes matérias em deliberação:

(i) aprovar a alienação dos Ativos-Alvo para 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 artigo 12, inciso IV, e do artigo 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(ii) aprovar a aquisição e/ou alienação pela Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, de: (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 à Administradora, bem como sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Gestora e/ou à Administradora, bem como de sociedades de seus respectivos grupos econômicos, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Gestora, nos termos do artigo 31 do Anexo

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com as Operações Conflitadas, "Ativos Conflitados"); e

(iii) autorização para que a Administradora e a Gestora tomem todas e quaisquer providências necessárias para implementar o disposto nos itens "(i)" e "(ii)" acima, podendo praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários ou convenientes à implementação das deliberações acima, bem como as demais deliberações que vierem a ser aprovadas e/ou decorrentes desta Consulta Formal.

[ ] SIM, aprovo as matérias descritas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, referentes às transações que caracterizam situação de potencial conflito de interesses, bem como a matéria descrita no item "(iii)" acima, referente à autorização para que a Administradora e a Gestora tomem todas e quaisquer providências necessárias para implementar o disposto nos itens "(i)" e "(ii)".

[ ] NÃO, não aprovo as matérias descritas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, referentes às transações que caracterizam situação de potencial conflito de interesses, bem como a matéria descrita no item "(iii)" acima, referente à autorização para que a Administradora e a Gestora tomem todas e quaisquer providências necessárias para implementar o disposto nos itens "(i)" e "(ii)".

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Estou impedido de votar, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e/ou no Regulamento.

O Cotista declara e garante que teve acesso a todos os elementos informativos necessários para o exercício do voto dispostos no Regulamento.

[*Local*], [*data*].

_____

[COTISTA]
[CPF/CNPJ] nº [●]

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]