

São Paulo, 14 de novembro de 2024

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR PARA A CONSULTA FORMAL DO
XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ N° 30.654.849/0001-40
Ticker: XPPR11**

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "Administradora"), convocou nesta data os cotistas para se manifestarem em evento de Consulta Formal do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), até o dia 29 de novembro de 2024, às 23h59 ("Consulta Formal").

Conforme informado na Carta Consulta, a Administradora, foi notificada pelos Fundos geridos pela Capitânia Alternatives S.A, Capitania Prev S.A, Capitania Capital S.A e Capitania Invest S.A (em conjunto doravante designados como "Cotistas Solicitantes"), na qualidade de titulares de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, solicitando a convocação de evento de consulta formal, com a seguinte Ordem do Dia:

(a) Substituição da atual gestora do Fundo, a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1909, Torre Sul, 30° andar (parte), no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 16.789.525/0001-98 ("**Gestor**") pela **V2 INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03 ("**Novo Gestor**"), conforme proposta apresentada nos termos do Anexo I ao presente instrumento, bem como promover as alterações ao regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), para exclusão das menções ao Gestor e seu endereço, com a consequente inserção dos dados do Novo Gestor. Os trâmites para a transferência da gestão iniciarão em até 30 (trinta) dias após a efetiva conclusão da transação envolvendo a venda do edifício Faria Lima Plaza através da formalização da transferência das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. Neste sentido, a Administradora informa que divulgará Fato Relevante tão logo referida transação seja concluída, bem como a data de transferência do Fundo para o Novo Gestor;

(b) Em caso de aprovação do item (a) acima pelos Cotistas, deliberar a reforma do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações necessárias em função da contratação do Gestor, bem como para incluir:

i. Alteração da denominação social do Fundo para "**V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**";



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ii. Autorizar a realização de operações pelo Fundo com Ativos Imobiliários, classes de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador, Gestor e/ou Novo Gestor por sociedades de seus grupos econômicos, e/ou Títulos e Valores Mobiliários, conforme definidos no Regulamento, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (antigo artigo 34 da Instrução CVM 472), observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“**Ativos Conflitados**”);

Conforme deliberação descrita pelos Cotistas Solicitantes, a Administradora esclarece que, caso aprovada, a aprovação objeto desta Consulta Formal somente será efetivada em até 30 (trinta) dias após a efetiva conclusão da transação envolvendo a venda do edifício Faria Lima Plaza através da formalização da transferência das ações da REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A. Neste sentido, a Administradora informa que divulgará Comunicado ao Mercado tão logo referida transação seja concluída, bem como a data de transferência do Fundo para o Novo Gestor.

Esclarece-se que as matérias previstas acima serão aprovadas nos termos do Art. 20, §1º, I da Instrução CVM nº 472, por 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

Os cotistas poderão votar por meio de consulta formal, nos termos do Boletim de Voto no formato do Anexo I a esta convocação devidamente preenchido e assinado, desde que tal boletim seja recebido pela Administradora até às 23:59 horas do dia 29 de novembro de 2024 no email assembleiasfundos@vortx.com.br, ou em sua plataforma de voto eletrônico, com link de acesso a ser enviado aos cotistas nos endereços de email cadastrados em suas corretoras.

Poderão exercer o direito de voto os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data desta convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano e que não se enquadrem nas hipóteses previstas nos incisos V e VI, do Parágrafo Primeiro do Artigo 24 da ICVM 472 (“Cotistas Conflitados”). Ainda, conforme disposto no Relatório de Audiência Pública SDM nº07/14, os cotistas que estiverem enquadrados em uma das hipóteses de conflito de interesse, deverão se autodeclarar conflitados, devendo informar à Administradora e aos demais cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer o seu voto, de forma que, não caberá ao administrador ou à Assembleia Geral de Cotistas impedir o voto de cotistas com fundamento em eventual conflito de interesses.

Para aqueles que não puderem manifestar suas intenções de voto, informamos que Termo de Apuração à Consulta estará disponível nos websites da Administradora e no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

ANEXO I
PROPOSTA V2



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

PROPOSTA DE GESTÃO

São Paulo, 18 de outubro de 2024

Aos Cotistas do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário -FII

A V2 Investimentos Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º andar, conjunto 12, CEP 05421-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03, devidamente autorizada pela CVM a exercer atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.879, de agosto de 2011, para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários (doravante referida como "V2 Investimentos" ou "V2") tem o prazer de apresentar esta proposta para assumir a gestão do XP Properties Fundo de Investimento Imobiliário FII, CNPJ nº 30.654.849/0001-40 (doravante referido como "XP Properties").

Quem Somos

A V2 Investimentos é uma empresa reconhecida pela sua competência na gestão de fundos de investimento, com ênfase em estratégias imobiliárias. Atualmente, a V2 faz a gestão de quatro fundos imobiliários listados: V2 Edifícios Corporativos (código VVC011), V2 Renda Imobiliária (VVR111), V2 Recebíveis Imobiliários (VVCRI11) e Multi Renda Urbana (VVMR11), que juntos somam aproximadamente R\$ 626,2 milhões de patrimônio líquido. Nosso histórico de sucesso e a confiança dos nossos cotistas são testemunhos da nossa capacidade de gerir ativos imobiliários de forma eficiente.

			
VVCRI11	VVR111	VVC011	VVMR11
V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII	V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII	FII MULTI RENDA URBANA
<ul style="list-style-type: none"> • Estratégia: CRI • Gestão: Ativa • Yield Mercado: IPCA+ 8,34% • Patrimônio: R\$ 82,01 MM • Cotistas: 2.608 	<ul style="list-style-type: none"> • Estratégia: Renda Urbana • Gestão: Ativa • ABL própria: 16.457,56 m² • Patrimônio: R\$ 81,31 MM • Cotistas: 194 	<ul style="list-style-type: none"> • Estratégia: Corporativo • Gestão: Ativa • ABL própria: 12.134,71 m² • Patrimônio: R\$ 139,47 MM • Cotistas: 3.353 	<ul style="list-style-type: none"> • Estratégia: Corporativo • Gestão: Ativa • ABL própria: 32.784,63 m² • Patrimônio: R\$ 323,38 MM • Cotistas: 875

Experiência e Expertise

Com anos de atuação no mercado financeiro e imobiliário, a V2 Investimentos Ltda. é reconhecida pela sua sólida experiência na gestão de fundos de investimento. Especialmente no setor imobiliário, acumulamos um vasto conhecimento que nos permite identificar e aproveitar oportunidades de investimento estratégicas. Nossa equipe é composta por profissionais qualificados, cujo compromisso com a excelência resulta em soluções eficazes para maximizar o retorno dos investidores.

Transparência e Governança

Acreditamos firmemente na importância da transparência e da governança em todas as nossas operações. Implementamos padrões de governança para garantir a integridade das nossas práticas e a confiança dos



investidores. Nossos processos são projetados para assegurar que todas as decisões sejam tomadas de maneira ética, responsável e alinhada aos interesses dos cotistas.

Performance e Resultados

Nosso histórico comprovado de resultados consistentes é reflexo direto da nossa abordagem disciplinada e orientada para resultados. Ao longo dos anos, temos entregue retornos competitivos e sustentáveis aos nossos cotistas, demonstrando nossa capacidade de gerar valor em diferentes cenários de mercado. Essa consistência é fundamental para mantermos a confiança dos investidores e para continuarmos buscando oportunidades que agreguem valor ao portfólio do XP Properties FII.

Proposta de Valor

Estratégia de Gestão Ativa para Locação e Venda: Implementaremos uma estratégia de gestão ativa focada em identificar oportunidades para locação e venda dos conjuntos XP Properties FII. Nosso objetivo é otimizar a ocupação dos espaços vazios nos prédios Evolution e iTower através de estratégias de locação como por exemplo o "plug and play", onde entregamos o conjunto corporativo pronto para receber o novo inquilino. Para isso, uma pessoa do nosso time de comercialização estará dedicada exclusivamente para a locação dos espaços em Alphaville. Além disso, trabalharemos na venda de conjuntos próximos ao valor patrimonial, buscando valorização dos ativos do fundo.

Compromisso Financeiro: Demonstrando nosso alinhamento de interesses com os cotistas, a V2 Investimentos e/ou seus investidores e/ou veículos geridos pela V2 Investimentos estão comprometidos em investir R\$ 20,0 milhões no XP Properties FII, nas mesmas condições aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária de 22 de março de 2024.

Condição Precedente: a transferência de gestão estará condicionada à conclusão da venda do edifício Faria Lima Plaza.

Adicionalmente, caso o XP Properties não esteja presente no índice IFIX, a V2 Investimentos poderá por mera liberalidade conceder um desconto temporário na taxa de gestão.

Nome Proposto para o Fundo


Propomos que o fundo passe a se chamar V2 Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário e o código na B3 sugerido será VPPR11.

Conclusão

Estamos confiantes de que a V2 Investimentos é a parceira ideal para assumir a gestão do XP Properties FII. Nossa dedicação, experiência e comprometimento garantirão a continuidade do fundo e a satisfação dos investidores.

Agradecemos a oportunidade de apresentar nossa proposta e estamos à disposição para discutir mais detalhes e responder a eventuais questionamentos que possam surgir. Esperamos poder contribuir significativamente para o desenvolvimento do XP Properties.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

9F67B5DBEC3F472...

V2 INVESTIMENTOS LTDA.