



São Paulo, 22 de março de 2024.

**CONSULTA FORMAL DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**CNPJ nº 30.654.849/0001-40**

Prezado Investidor,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.654.849/0001-40 (“Fundo”), convida os senhores cotistas do Fundo, por meio da presente carta consulta (“Carta Consulta”), para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada mediante consulta formal (“Consulta Formal”), cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 09 de abril de 2024, conforme facultado pelo art. 18.9 do Regulamento do Fundo, a fim de deliberar sobre (“Ordem do Dia”):

- I. A aprovação da venda, pelo Fundo ao **CAPITÂNIA OFFICE FII– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 (“Comprador”), de 75% (setenta e cinco por cento) das ações de emissão da **REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A.** (“Ações” e “Companhia”, respectivamente), a qual detém a fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento)<sup>1</sup> de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148 a

---

<sup>1</sup> O Fundo e o Comprador celebraram, em 23 de março de 2023, o “*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*” (“Compromisso de Venda e Compra”), por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender e o Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) dos Imóveis que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, sendo que o Compromisso de Venda e Compra poderá ser aditado para que a venda da referida fração seja feita mediante a transferência de 25% (vinte e cinco por cento) das ações de emissão da Companhia. A título de esclarecimento, considerando que a Companhia (cujas ações são de titularidade do Fundo) detém a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos Imóveis, (1) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 10% (dez por cento) será 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das ações de emissão da Companhia, e (2) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 30% (trinta



161.845 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóveis"), e que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Venda"), sendo certo que, nos termos da "Carta de Intenções Vinculante" encaminhada pelo Comprador ao Fundo ("Carta de Intenções"), o Comprador atribuiu, em 29 de fevereiro de 2024 o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30% (trinta por cento) dos Imóveis ("Valor de Aquisição") sujeito a diversas condições precedentes das quais dependerá a conclusão da Venda pretendida. Considerando que a Companhia possui um passivo com um saldo devedor, em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ("Passivo das Debêntures"), referente às debêntures da sua 1ª emissão, as quais servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Virgo" e "CRI FL Plaza", respectivamente), o preço a ser pago pelas Ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor da Passivo das Debêntures ("Preço de Aquisição"), que será pago da seguinte forma (sem prejuízo de outros termos e condições que venham a ser acordados, de boa-fé, entre o Comprador e o Fundo):

- a. dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo, com saldo devedor em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos) ("CRI iTower da 157ª Série"), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo;
- b. pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que, no caso do recebimento de cotas em pagamento, as cotas de emissão do Comprador serão integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda; e

---

por cento) será 75% (setenta e cinco por cento), de forma que a soma dos itens (1) e (2) resultará em 100% das ações de emissão da Companhia.

- c. pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, do valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens a. e b. acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA, desde a data de celebração dos documentos da Venda até a data do efetivo pagamento ("Saldo Remanescente"), sendo que o Saldo Remanescente deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento ou em até 5 (cinco) dias úteis após o registro, pelo Comprador, do ato societário de dissolução da Companhia na junta comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro; e
- II. A autorização à Administradora e ao gestor do Fundo ("Gestor") para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Venda nos termos da Carta de Intenções, bem como para negociar todos os documentos definitivos relacionados à Venda.

**Procedimentos para votação via consulta formal:**

Quórum: As deliberações da Ordem do Dia acima serão tomadas por maioria simples de votos dos cotistas, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Direito de Voto: Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da presente convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Nos termos do art. 18.13 do Regulamento do Fundo, não podem votar na Assembleia Geral: (i) a Administradora e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, de forma que os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto da Ordem do Dia, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas indicadas no §1º do art. 24 da Instrução da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas,



manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**Manifestação:** A Carta Resposta, constante do Anexo II abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf), observado o disposto no item 3 do Anexo I abaixo.

**Prazo e Apuração:** A presente Consulta Formal deverá ser respondida até as 23:59 horas do 08 de abril de 2024, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 09 de abril de 2024 e comunicado aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [assembleiasfundos@vortex.com.br](mailto:assembleiasfundos@vortex.com.br); [fundos@vortex.com.br](mailto:fundos@vortex.com.br)

Atenciosamente,

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

na qualidade de administradora do **XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



(11) 3030-7177  
Ouvidoria: 0800 887 0456



[vortex.com.br](http://vortex.com.br)



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar  
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP



## ANEXO I CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

### INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “A Favor”, “Contra” ou “Abstenção”

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para **assembleiasfundos@vortex.com.br** junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, **até as 23:59 horas do dia 08 de abril de 2024.**

### INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



ANEXO II  
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2024

À  
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome Completo:

---

CPF/CNPJ:

---

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 22 de março de 2024 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

- I. A aprovação da venda, pelo Fundo ao **CAPITÂNIA OFFICE FII– FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação de Corporate Office Properties FII – Fundo de Investimento Imobiliário), inscrito no CNPJ sob o nº 48.916.699/0001-60 ("Comprador"), de 75% (setenta e cinco por cento) das ações de emissão da **REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES X S.A.** ("Ações" e "Companhia", respectivamente), a qual detém a fração ideal correspondente a 40% (quarenta por cento)<sup>2</sup> de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148 a 161.845 perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de

---

<sup>2</sup> O Fundo e o Comprador celebraram, em 23 de março de 2023, o "*Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*" ("Compromisso de Venda e Compra"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a vender e o Comprador se comprometeu a comprar a fração ideal de 10% (dez por cento) dos Imóveis que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, sendo que o Compromisso de Venda e Compra poderá ser aditado para que a venda da referida fração seja feita mediante a transferência de 25% (vinte e cinco por cento) das ações de emissão da Companhia. A título de esclarecimento, considerando que a Companhia (cujas ações são de titularidade do Fundo) detém a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos Imóveis, (1) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 10% (dez por cento) será 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das ações de emissão da Companhia, e (2) a proporção das ações de emissão da Companhia que corresponde à fração ideal de 30% (trinta por cento) será 75% (setenta e cinco por cento), de forma que a soma dos itens (1) e (2) resultará em 100% das ações de emissão da Companhia.



São Paulo ("Imóveis"), e que compõem parte do empreendimento imobiliário denominado Faria Lima Plaza, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Venda"), sendo certo que, nos termos da "Carta de Intenções Vinculante" encaminhada pelo Comprador ao Fundo ("Carta de Intenções"), o Comprador atribuiu, em 29 de fevereiro de 2024 o valor de R\$ 373.170.000,00 (trezentos e setenta e três milhões e cento e setenta mil reais) à fração ideal de 30% (trinta por cento) dos Imóveis ("Valor de Aquisição") sujeito a diversas condições precedentes das quais dependerá a conclusão da Venda pretendida. Considerando que a Companhia possui um passivo com um saldo devedor, em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 192.229.182,48 (cento e noventa e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ("Passivo das Debêntures"), referente às debêntures da sua 1ª emissão, as quais servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 258ª série, da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Virgo" e "CRI FL Plaza", respectivamente), o preço a ser pago pelas Ações da Companhia será o Valor de Aquisição descontado do valor da Passivo das Debêntures ("Preço de Aquisição"), que será pago da seguinte forma (sem prejuízo de outros termos e condições que venham a ser acordados, de boa-fé, entre o Comprador e o Fundo):

- a. dação em pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª Série, da 4ª emissão, da Virgo, com saldo devedor em 29 de fevereiro de 2024, de R\$ 122.167.572,60 (cento e vinte e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e sessenta centavos), os quais são lastreados em direitos creditórios cedidos pelo Fundo em favor da Virgo;
- b. pagamento em dinheiro ou por meio do recebimento, pelo Fundo, de cotas de emissão do Comprador, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que, no caso do recebimento de cotas em pagamento, as cotas de emissão do Comprador serão integralizadas com os créditos detidos pelo Fundo em face do Comprador em decorrência da Venda; e
- c. pagamento, pelo Comprador em favor do Fundo, do valor correspondente ao Preço de Aquisição, descontados os valores indicados nos itens 1.aa. e 1.bb. acima, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do IPCA, desde a



data de celebração dos documentos da Venda até a data do efetivo pagamento ("Saldo Remanescente"), sendo que o Saldo Remanescente deverá ser pago em moeda corrente nacional no prazo de 6 (seis) meses contados da data de fechamento ou em até 5 (cinco) dias úteis após o registro, pelo Comprador, do ato societário de dissolução da Companhia na junta comercial competente, sendo válido o que ocorrer primeiro; e

- II. A autorização à Administradora e ao gestor do Fundo ("Gestor") para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Venda nos termos da Carta de Intenções, bem como para negociar todos os documentos definitivos relacionados à Venda.

A Favor

Contra

Abstenção

Nome do cotista:

E-mail:



(11) 3030-7177  
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar  
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP