

São Paulo, 09 de abril de 2024.

**TERMO DE APURAÇÃO DA 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.**, sociedade limitada, 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") vem, por meio deste termo de apuração ("Termo de Apuração"), observada a regulamentação em vigor, apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da consulta formal realizadas pela Administradora ("Consulta Formal") e divulgar o resultado aos Cotistas e ao mercado em geral.

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

- 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)¹ de cada uma das unidades autônomas registradas nas matrículas de nº 161.148

¹ 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



a 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

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.



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 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.

DELIBERAÇÕES:

Tendo em vista o voto de 79.93% (setenta e nove virgula noventa e três por cento) dos cotistas presentes, restou aprovada, pela maioria dos presentes, a matéria objeto da ordem do dia, conforme acima detalhada.

RESULTADO DA VOTAÇÃO:

Porcentagem de Aprovação ²	Porcentagem de Reprovação	Porcentagem de Abstenção
79.93%	18.46%	1.51%

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

² Eventuais condicionantes apresentadas por cotistas em suas manifestações de voto serão observadas pelo Gestor.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortx.com.br



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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]