

São Paulo, 14 de novembro de 2024

**CONSULTA FORMAL DO XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ N° 30.654.849/0001-40**

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 n.º 22.610.500/0001-88 ("Vórtx" ou "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 XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o n° 30.654.849/0001-40 ("Fundo"), solicitando a convocação desta consulta formal ("Consulta Formal"), com a seguinte Ordem do Dia:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

Deliberar pela:

(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° 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, 1° 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 III 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:



OUVIDORIA

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



VORTX.COM.BR



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

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

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**");

Os documentos relativos à Consulta Formal, o regulamento com as alterações propostas, bem como o boletim de voto físico estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas (i) na sede da Administradora, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros; e (ii) no endereço eletrônico da Administradora (www.vortex.com.br).

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que as matérias previstas devem ser 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.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (iii) não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) 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 (iv) os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, 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 tais pessoas; 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.



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

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. O distribuidor/corretora do respectivo cotista poderá receber a orientação de voto de seu cliente cotista 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 dia 29 de novembro de 2024**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado no dia 02 de dezembro 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.

Efeitos da Consulta Formal: Conforme deliberação descrita pelos Cotistas Solicitantes, a Administradora esclarece que, caso aprovada, a deliberação 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 Fato Relevante tão logo referida transação seja concluída, bem como a data de transferência do Fundo para o Novo Gestor.

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@vortx.com.br

Atenciosamente,

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

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@vortx.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 29 de novembro 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.
- (d) se cotista via distribuidor conta e ordem, nos termos dos Artigos 33 a 35 da Instrução CVM nº 555, o voto a ser acompanhado por declaração emitida pelo respectivo distribuidor/corretora contendo a quantidade de cotas detidas pelo cotista votante, indicando o fundo, nome ou denominação social do cotista votante, o código do cotista votante e o número de sua inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, ambos do Ministério da Fazenda.



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 II
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2024

À
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Ref.:

Nome Completo: _____

CPF/CNPJ: _____

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 14 de novembro 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:

- (a) Substituição da atual gestora do Fundo, a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 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 III 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;

A Favor Contra Abstenção
☐ ☐ ☐



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

(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"**;

A Favor Contra Abstenção
☐ ☐ ☐

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**");

A Favor Contra Abstenção
☐ ☐ ☐

Nome do cotista:

E-mail:



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 III
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



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 (VVCR11) 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.

			
VVCR11	VVR111	VVC011	VVMR11
V2 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	V2 RENDA IMOBILIÁRIA FII	V2 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII	FII MULTI RENDA URBANA
• Estratégia: CRI • Gestão: Ativa • Yield Mercado: IPCA+ 8,34% • Patrimônio: R\$ 82,01 MM • Cotistas: 2.608	• Estratégia: Renda Urbana • Gestão: Ativa • ABL própria: 16.457,56 m² • Patrimônio: R\$ 81,31 MM • Cotistas: 194	• Estratégia: Corporativo • Gestão: Ativa • ABL própria: 12.134,71 m² • Patrimônio: R\$ 139,47 MM • Cotistas: 3.353	• 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.