SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 42.537.601/0001-88

("Fundo")

CARTA DE CONSULTA FORMAL NO ÂMBITO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

Prezados Cotistas,

Na qualidade de prestadores de serviços essenciais do Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, inscrito no CNPJ sob o nº **62.232.889/0001-90** ("Administrador"), e a **PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, conjunto 12b, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013, inscrita no CNPJ sob o nº **17.590.181/0001-56** ("Gestora" e, em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), nos termos do Regulamento do Fundo, vem por meio desta, convocar V. Sas. ("Cotistas") para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175, cujas deliberações serão tomadas por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), a ser realizada no dia **20 de novembro de 2026, às 10h** para que seja deliberada a seguinte matéria, conforme ordem do dia.

1. CONSIDERANDO QUE:

a. O Fundo, possui investimento relacionado ao empreendimento imobiliário denominado Praça Higienópolis ("Empreendimento"), desenvolvido por meio da sociedade **SK HIGIENÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº **41.898.331/0001-78** ("SPE");

b. No âmbito do desenvolvimento do Empreendimento, a SPE contratou operação de financiamento para sua construção junto ao BANCO ABC, formalizada por meio da Cédula de Crédito Bancário ("CCB") nº 18201326, tendo sido constituídas garantias relacionadas às obrigações assumidas pela SPE;

c. Em **22 de janeiro de 2026**, foram celebrados Contratos de Remuneração de Despesas de Operação de Garantia ("Contratos") entre o Fundo e, individualmente, as sociedades **HOLDING PAULO MAURO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº **42.421.041/0001-04** ("Paulo Mauro"), e

Manifestação de Voto: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore. Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser anexados os documentos comprobatórios dos poderes de representação (incluindo documentos de identificação, atos societários, regulamento, estatuto, contrato social e/ou procuração, conforme aplicável). Na hipótese de representação por procuração, esta deverá ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. A ausência da documentação poderá resultar na desconsideração da manifestação de voto.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ sob o nº **73.178.600/0001-18** ("Cyrela"), com a interveniência e anuência da SPE;

d. Nos termos dos referidos Contratos, a Paulo Mauro e a Cyrela assumiram, individualmente, a posição de garantidoras de **12,50%** (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) das obrigações assumidas pela SPE no âmbito da operação de financiamento, fazendo jus à remuneração correspondente ao *Fee* de **3%** (três por cento) sobre a respectiva garantia, calculado conforme as condições econômicas estabelecidas na Cláusula 1 de cada Contrato;

e. Em **11 de setembro de 2026**, foram celebrados os respectivos Primeiros Aditivos aos Contratos ("Aditivos"), com a finalidade de adequar suas disposições à operação de financiamento efetivamente contratada pela SPE junto ao Banco ABC, mantendo-se inalteradas as condições econômicas originalmente pactuadas, inclusive os percentuais das garantias prestadas e os *Fees* devidos às respectivas garantidoras;

f. Os Aditivos estabeleceram, em sua Cláusula 3 – Fluxo de Pagamento dos *Fees*, que o Fundo, por intermédio de sua gestora, transferirá à SPE os recursos correspondentes ao valor bruto dos *Fees* devidos em cada período, cabendo à SPE efetuar os pagamentos às respectivas beneficiárias;

g. O fluxo de apuração, faturamento e pagamento dos *Fees*, previsto na Cláusula 3.2 dos Aditivos, observará os seguintes procedimentos e prazos:

1. Até o dia 5 (cinco) do mês corrente, a SPE informará ao Fundo e às respectivas garantidoras os valores dos *Fees* devidos no período;

2. Até o último dia do mês corrente, a Paulo Mauro e a Cyrela emitirão as respectivas notas fiscais e boletos para pagamento, devendo as notas fiscais ser emitidas em nome da SPE e os boletos refletir os valores líquidos devidos, observadas as retenções tributárias aplicáveis;

3. Até o dia 10 (dez) do mês subsequente, o Fundo realizará a transferência dos recursos correspondentes aos valores brutos dos *Fees* para a conta bancária de titularidade da SPE; e

4. Até o dia 15 (quinze) do mês subsequente, a SPE efetuará os pagamentos dos boletos emitidos pela Paulo Mauro e pela Cyrela, sendo responsável, ainda, pelo recolhimento dos tributos retidos, em conformidade com a legislação aplicável;

h. Nos termos da Cláusula 3.4 dos Aditivos, os recursos transferidos à SPE serão registrados contabilmente em contas de partes relacionadas, preservando-se a proporcionalidade do capital

Manifestação de Voto: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore. Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser anexados os documentos comprobatórios dos poderes de representação (incluindo documentos de identificação, atos societários, regulamento, estatuto, contrato social e/ou procuração, conforme aplicável). Na hipótese de representação por procuração, esta deverá ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. A ausência da documentação poderá resultar na desconsideração da manifestação de voto.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

e sem impactos na participação societária dos sócios, não implicando, portanto, alteração dos percentuais de participação societária;

i. Considerando que os *Fees* decorrem de obrigações contratuais relacionadas às garantias prestadas no âmbito do financiamento do Empreendimento, os respectivos pagamentos possuem natureza periódica e recorrente, sendo necessária a realização de transferências mensais de recursos à SPE, conforme os valores efetivamente apurados em cada período e as condições estabelecidas nos Contratos e Aditivos; e

j. Diante da natureza recorrente dos pagamentos e da necessidade de assegurar a continuidade do fluxo financeiro contratualmente estabelecido, pretende-se submeter à aprovação dos Cotistas a autorização para a realização das transferências mensais de recursos à SPE, destinadas exclusivamente ao pagamento dos *Fees* devidos à Paulo Mauro e à Cyrela, observadas as condições contratuais aplicáveis.

2. MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

I. APROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS PERIÓDICOS E RECORRENTES DOS *FEES* DEVIDOS À PAULO MAURO E À CYRELA: Aprovar a realização, pelo Fundo, por intermédio de sua Gestora, de transferências mensais e recorrentes de recursos à SPE, destinadas ao pagamento dos *Fees* devidos à Paulo Mauro e pela Cyrela, em decorrência das garantias prestadas pelas referidas sociedades no âmbito da operação de financiamento contratada pela SPE para a construção do Empreendimento Praça Higienópolis, observadas as condições previstas nos respectivos Contratos de Remuneração de Despesas de Operação de Garantia, celebrados em **22 de janeiro de 2026**, conforme alterados pelos Primeiros Aditivos de **11 de setembro de 2026**, especialmente:

a. A aprovação compreenderá os pagamentos mensais, periódicos e recorrentes dos *Fees* devidos a cada uma das garantidoras, correspondentes à remuneração de **3%** (três por cento) sobre a respectiva garantia prestada, equivalente a **12,50%** (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) das obrigações assumidas pela SPE no âmbito do financiamento, observados os critérios de cálculo e as demais condições econômicas estabelecidas na Cláusula 1 dos respectivos Contratos;

b. Os valores devidos serão apurados periodicamente, conforme as condições contratuais aplicáveis, cabendo à SPE informar ao Fundo e às respectivas garantidoras, até o dia 5 (cinco) de cada mês, os valores dos *Fees* correspondentes ao período;

c. A Paulo Mauro e a Cyrela deverão emitir, até o último dia do mês corrente, as respectivas notas fiscais e boletos para pagamento, em conformidade com as condições contratuais,

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

devendo as notas fiscais ser emitidas em nome da SPE e os boletos refletir os valores líquidos devidos, observadas as retenções tributárias aplicáveis;

d. O Fundo, por intermédio de sua Gestora, realizará, até o dia 10 (dez) do mês subsequente, a transferência dos recursos correspondentes ao valor bruto dos *Fees* devidos no período à conta bancária de titularidade da SPE, conforme estabelecido nos Aditivos;

e. Caberá à SPE realizar, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente, os pagamentos dos boletos emitidos pela Paulo Mauro e pela Cyrela, bem como efetuar o recolhimento dos tributos retidos, observada a legislação aplicável;

f. Os recursos transferidos pelo Fundo à SPE serão destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento dos *Fees* previstos nos respectivos Contratos e Aditivos, devendo ser contabilmente registrados em contas de partes relacionadas, preservando-se a proporcionalidade do capital e sem alteração dos percentuais de participação societária dos sócios da SPE, conforme previsto na Cláusula 3.4 dos Aditivos; e

g. A autorização ora deliberada compreenderá a realização dos pagamentos mensais e recorrentes enquanto permanecerem vigentes as obrigações contratuais correspondentes, dispensada a necessidade de nova deliberação assemblear para cada transferência, desde que sejam integralmente observados os percentuais, os critérios de cálculo, os beneficiários, a finalidade e as demais condições contratuais ora submetidas à aprovação dos Cotistas, ressalvadas as hipóteses em que nova deliberação seja exigida pela regulamentação aplicável ou pelo Regulamento do Fundo.

II. **AUTORIZAÇÃO PARA OPERACIONALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS:** Autorizar a Administradora e a Gestora, observadas suas respectivas atribuições e responsabilidades, a adotarem todas as providências necessárias à implementação e à operacionalização dos pagamentos mensais e recorrentes aprovados no item I acima, incluindo a apuração e validação dos valores devidos, a disponibilização e transferência dos recursos à SPE, o acompanhamento dos respectivos pagamentos e a adoção das providências operacionais e documentais necessárias ao cumprimento dos Contratos e Aditivos, observadas as disposições do Regulamento do Fundo e da regulamentação vigente; e

III. Nos termos do § 2º do art. 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, deliberar sobre a autorização para que sejam computados os votos dos Cotistas que se enquadrem nas hipóteses de impedimento previstas no § 1º do art. 78 da Resolução CVM nº 175, em relação às matérias objeto da presente Consulta Formal, mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas.

3. PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL:

Manifestação de Voto: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore. Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser anexados os documentos comprobatórios dos poderes de representação (incluindo documentos de identificação, atos societários, regulamento, estatuto, contrato social e/ou procuração, conforme aplicável). Na hipótese de representação por procuração, esta deverá ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. A ausência da documentação poderá resultar na desconsideração da manifestação de voto.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

3.1 Quórum: As matérias previstas acima serão consideradas aprovadas mediante voto favorável da **maioria simples das Cotas dos presentes**.

3.2 Direito de Voto: Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, especialmente do art. 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022:

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 constituídos há menos de 1 (um) ano;

III. não poderão votar, nem terão seus votos computados para fins de apuração do quórum de aprovação:

a. a Administradora e a Gestora;

b. os sócios, diretores e empregados da Administradora ou da Gestora;

c. as empresas consideradas partes relacionadas à Administradora e à Gestora, bem como seus respectivos sócios, diretores e empregados;

d. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados;

e. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o interesse do Fundo em relação à matéria objeto da deliberação; 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.

IV. Para fins da presente Consulta Formal, cada Cotista deverá, no momento da manifestação de voto por meio da plataforma Cuore, declarar, sob sua exclusiva responsabilidade, se se enquadra em qualquer das hipóteses de impedimento de voto previstas no art. 78 da Resolução CVM nº 175 e na regulamentação aplicável, especialmente se possui interesse conflitante em relação à matéria submetida à deliberação. Caso o Cotista declare a existência de conflito de interesses, ou caso a Administradora verifique, com base nas informações disponíveis, a existência de hipótese de impedimento ao exercício do direito de voto, o respectivo voto será desconsiderado para fins de apuração do quórum de deliberação da matéria correspondente.

V. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) acima quando: **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas nele mencionadas; ou **(b)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada

Manifestação de Voto: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore. Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser anexados os documentos comprobatórios dos poderes de representação (incluindo documentos de identificação, atos societários, regulamento, estatuto, contrato social e/ou procuração, conforme aplicável). Na hipótese de representação por procuração, esta deverá ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. A ausência da documentação poderá resultar na desconsideração da manifestação de voto.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto, nos termos do § 2º do art. 78 da Resolução CVM nº 175.

3.3 Manifestação: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore, dentro do prazo estabelecido nesta Consulta Formal.

No momento da manifestação do voto, o Cotista deverá responder ao item de declaração de conflito de interesses disponibilizado na plataforma Cuore, informando se se enquadra em qualquer hipótese de impedimento ao exercício do direito de voto prevista no art. 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, responsabilizando-se pela veracidade, exatidão e integridade das informações prestadas. A ausência da referida declaração, a prestação de informações falsas, inexatas ou inconsistentes, ou a verificação, pela Administradora, de hipótese de impedimento ao exercício do direito de voto, poderá acarretar a desconsideração do voto para fins de apuração do quórum da presente Consulta Formal, sem prejuízo da adoção das demais medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser submetidos na própria plataforma Cuore, no momento da manifestação do voto, os documentos comprobatórios dos poderes de representação, conforme aplicável:

a) **Cotista Pessoa Física:** documento de identificação oficial com foto (RG, CNH, RNE ou documento equivalente). Caso representado por procurador, deverá ser apresentada também a respectiva procuração, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica válida, emitida há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identificação do procurador;

b) **Cotista Pessoa Jurídica:** último estatuto ou contrato social consolidado, bem como os documentos societários que comprovem os poderes de representação do signatário (tais como ata de eleição de diretores, ato de nomeação ou procuração, conforme o caso). Se houver representação por procurador, deverá ser apresentada também a respectiva procuração, acompanhada da documentação que comprove os poderes do outorgante;

c) **Cotista Fundo de Investimento:** último regulamento consolidado do Fundo e os documentos constitutivos do administrador fiduciário ou do gestor, conforme aplicável, acompanhados da documentação que comprove os poderes de representação do signatário (tais como estatuto ou contrato social, ata de eleição de diretores e/ou procuração, conforme o caso).

A ausência ou irregularidade da documentação comprobatória dos poderes de representação poderá acarretar a desconsideração do voto, caso não seja possível verificar a legitimidade da manifestação apresentada.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

3.4 Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até **às 10h do dia 20 de novembro de 2026**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado e comunicado aos Cotistas por meio de termo de apuração de votos a ser divulgado pela Administradora. Fica estabelecido, ainda, que o recebimento da totalidade dos votos dos Cotistas antes do término do prazo acima poderá acarretar o encerramento antecipado da presente Consulta Formal e a consequente apuração do resultado das deliberações.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários através do seguinte e-mail: assembleias.dsf@bancodaycoval.com.br.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Serviço de Atendimento ao Cotista: SAC: 0800 555 0500. Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005
Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

Manifestação de Voto: O voto deverá ser realizado exclusivamente por meio da plataforma Cuore. Caso o Cotista seja representado por terceiro, deverão ser anexados os documentos comprobatórios dos poderes de representação (incluindo documentos de identificação, atos societários, regulamento, estatuto, contrato social e/ou procuração, conforme aplicável). Na hipótese de representação por procuração, esta deverá ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. A ausência da documentação poderá resultar na desconsideração da manifestação de voto.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX 11-3138.0500 - Fax11-3138.0400-www.daycoval.com.br