

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

Código ISIN: BR0J8YCTF003

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): DVL11

Nome de Pregão: DVL11

FATO RELEVANTE

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 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário, e a **PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 758, Itaim Bibi, São Paulo CEP 04542-011, inscrita no CNPJ sob o nº 17.590.181/0001-56, na qualidade de responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175 (“Gestora”), na qualidade de gestora da carteira do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 54.635.301/0001-10 (“Fundo”), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, em 21 de março de 2024, foi formalizado pela Administradora o “Instrumento Particular dos Prestadores de Serviços Essenciais” (“Ato de Aprovação da Oferta”), aprovando, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 2ª (segunda) emissão de Cotas da Classe Única do Fundo (“Emissão”), no montante de, inicialmente, de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar o Custo de Distribuição (conforme abaixo definido), correspondente a 1.000.000,00 (um milhão) de cotas, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), no valor de R\$100,00 (cem reais) por cada Nova Cota, sem considerar o Custo de Distribuição, a qual será objeto de oferta pública destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As principais características da Oferta estão descritas na Lâmina, Prospecto e no Ato de Aprovação da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição das Novas Cotas sob coordenação e distribuição da Administradora (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Emissão (“Participantes Especiais”),

e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), sendo destinada aos Investidores.

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“DDA” e “B3”, respectivamente), podendo ser negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, após a divulgação do formulário de liberação para negociação das novas cotas.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do documento de aceitação da Oferta, a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação da Oferta”). Os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Os demais termos e condições da Distribuição Parcial encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente).

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do

Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);

O preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$100,00 (cem reais), o qual não considera o Custo de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”);

Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota a título de Custo de Distribuição, totalizando, por sua vez, o valor de R\$ 104,00 (cento e quatro reais), a ser paga pelos Investidores.

Será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), com o cancelamento do saldo de Cotas não colocado, respeitando o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 e conforme consta no Regulamento, a quantidade inicial de Cotas poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas e aqueles que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta de acordo com os critérios de restituição de valores, nos termos do Regulamento e dos demais documentos da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à segunda emissão de Cotas da Classe única do Fundo, haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. Conforme disposto no Regulamento, aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência é de 31 de maio de 2024.. Ademais, o fator de proporção para subscrição de cotas equivalente é a: 1,33932637240.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, exclusivamente por meio do Escriturador, na data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Aos interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito

de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta constam no Ato de Aprovação da Oferta e serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DA LÂMINA, DESTE FATO RELEVANTE E DOS DEMAIS DOCUMENTOS REFERENTES AO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 27 de maio de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.
(Administradora do Fundo)

