

**SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ/MF nº 42.537.601/0001-88 (“Fundo”)**

**PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS - ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA**

Prezados Cotistas,

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 9º andar, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-96 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.537.601/0001-88 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo, vem por meio desta, a pedido da **PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.590.181/0001-56, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo (“Gestor”), convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada, de forma não presencial, por meio de consulta formal, conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175 (“Consulta Formal”), tendo como ordem do dia, nos termos do art. 12, inciso IV c/c o art. 31, ambos do Anexo Normativo III da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”):

(i) Aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da data da eventual aprovação no âmbito da Assembleia, no mercado primário ou no mercado secundário, de títulos e valores mobiliários, tais como, mas não limitados, a Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) ou Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, ou adquiridos ou geridos pelo Gestor, e/ou suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, Parágrafo Segundo do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Pessoas Ligadas”), que observem as características abaixo descritas (“Ativos Conflitados”) e, conseqüentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

O processo de seleção destas operações deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de

diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de CCI ou CRI. Os Ativos Conflitados deverão, ainda, contemplar os seguintes termos e condições:

- a) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária superior a 10% (dez por cento);
- b) Prazo. Em relação ao CRI, este deverá ter prazo mínimo remanescente até o vencimento de 6 (seis) meses;
- c) Indexadores. Em relação ao CRI, este deverá ser indexado: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas ou pós-fixadas;
- d) Remuneração. Os Ativos Conflitados deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas;
- e) Classificação de Risco. Tendo em vista que, nos termos do inciso V do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o Fundo é classificado, per se, como investidor profissional, o Fundo poderá investir, inclusive, em CRI Conflitados que estejam dispensados de obtenção de relatório de classificação de risco, conforme estabelecido na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
- (ii) Aprovação da possibilidade de aquisição e/ou venda de CCI ou CRI pelo Fundo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor;
- (iii) Aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa (“FIRF”), bem como de fundos de investimento imobiliário (“FII”), fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), fundos de investimento classificados como multimercado (“FIM”), administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pelo Banco Daycoval S/A, sempre observada a regulamentação aplicável e o Regulamento vigente;
- (iv) Aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros emitidos pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas, ou ativos financeiros decorrentes de

ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas, ou ainda ativos financeiros que sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Administrador ou Gestor, sempre observada a regulamentação aplicável.

(v) Ratificação da aprovação sempre de ciência e concordância dos cotistas desde o início do Fundo, considerando, especialmente, a estrutura do produto sempre informada aos cotistas, da participação do prestador de serviços de consultoria especializada do Fundo como sócio das sociedades de propósito específico objeto de investimento pelo Fundo, bem como, da possibilidade de que este mesmo prestador de serviços auxilie na gestão das obras dos empreendimentos imobiliários investidos, direta ou indiretamente, assim como preste outros serviços nos empreendimentos imobiliários investidos, direta ou indiretamente, assim como suas partes relacionadas, sempre observada a regulamentação aplicável, bem como e da mesma forma, a mesma aprovação no mesmo nível e no nível das investidas para quaisquer serviços e relação de sociedade, das seguintes empresas e suas partes relacionadas: (a) JGP5 INCORPORADORA SPE LTDA; (b) JGP7 INCORPORADORA SPE LTDA; (c) TELLUS RESIDENCIAL II E PARTICIPAÇÕES S.A; (c) SK HIGIENÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A deliberação acima depende da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A Administradora informa aos Cotistas que a Assembleia do Fundo não ocorrerá de forma presencial, de modo que a deliberação constante na Ordem do Dia, será tomada exclusivamente por manifestação de voto eletrônico, encaminhados por meio de e-mail, conforme modelo contido no ANEXO I, ao seguinte e-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br, referidas manifestações de voto serão válidas e computadas desde que sejam recebidas pela Administradora antes do início da Assembleia. A Administradora ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado.

Ressaltamos que, nos termos do art. 77 da Resolução CVM 175, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do administrador no endereço: www.daycoval.com.br. Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail adm.fii@bancodaycoval.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado em e divulgado até o dia 05 de fevereiro de 2025.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

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

Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma ou assinatura digital; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano.