

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

CNPJ/MF nº 54.635.301/0001-10

TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL

INICIADO EM 21 DE JANEIRO DE 2025 E

FINALIZADO EM 20 DE FEVEREIRO DE 2025

Na qualidade de instituição administradora do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.635.301/0001-10 ("Fundo"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, inscrita CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 21/01/2025 e prorrogada em 03/02/2025 ("Consulta Formal"), convocada 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").

As deliberações da Consulta Formal dependiam da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representassem, 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.

Após análise do resultado da Carta de Consulta Formal, e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente do Fundo, constatou-se que Cotistas do Fundo:

- (i) representando 41,06% (quarenta e um vírgula zero seis por cento) das cotas emitidas deliberaram pela 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, consequentemente, 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) representando 41,06% (quarenta e um vírgula zero seis por cento) das cotas emitidas deliberaram pela 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) representando 41,06% (quarenta e um vírgula zero seis por cento) das cotas emitidas deliberaram pela 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) representando 41,06% (quarenta e um vírgula zero seis por cento) das cotas emitidas deliberaram pela 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) representando 41,06% (quarenta e um vírgula zero seis por cento) das cotas emitidas deliberaram pela 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) TELLUS
RESIDENCIAL II E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

