

Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada CNPJ nº 54.635.301/0001-10

[Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 261MC-053-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) -
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 7.1 – Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em ações da companhia de capital fechado Tellus Residencial II e Participações S.A. (“Companhia Investida”), as quais estão avaliadas no montante de R\$ 13.803 mil, o equivalente à 44,70% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento na companhia investida através procedimentos de circularização na data base; **(iii)** obtenção das demonstrações contábeis na data base de 31 de dezembro de 2024; **(v)** avaliação da suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores, analisando as conclusões obtidas pela equipe de auditoria responsável pelos trabalhos da companhia investida; **(vi)** envolvimento de nossos especialistas para realização de procedimentos adicionais de auditoria para avaliação das eventuais variações ocorridas entre a data-base do Fundo e a data-base das companhias investidas; **(vii)** valorização do investimento pelo método de equivalência patrimonial; **(viii)** exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(ix)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, e nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração dos seus investimentos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 6.2 – Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs), as quais foram avaliados no montante de R\$ 5.371 mil, o equivalente a 17,40% do seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração, a existência e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência, através da circularização dos registros de custódia dos investimentos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (“CETIP”); **(iii)** recálculo dos ativos conforme premissas estabelecidas no termo de subscrição; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, e nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração dos seus investimentos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações contábeis referentes ao período de 16 de maio de 2024 (data de início das atividades da Classe) à 30 de junho de 2024, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós nem por outro auditor independente.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Balanços patrimoniais

Em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2025		2024 (não auditado)	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		17.114	55,43	8.275	46,46
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.136	16,63	6.181	34,70
Disponibilidades		5.136	16,63	6.181	34,70
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	5.136	16,63	6.181	34,70
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	10.085	32,67	-	-
Instrumentos financeiros de renda fixa	6.2	5.371	17,40	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)		5.371	17,40	-	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	4.714	15,27	-	-
Raizz Desenvolvimento II F.I.I. - RL - RZZI11		4.714	15,27	-	-
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		1.893	6,13	2.094	11,76
Despesas diferidas		1.893	6,13	2.094	11,76
Não circulante		13.803	44,70	9.837	55,23
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	7	13.803	44,70	9.837	55,23
Participações societárias		13.803	44,70	9.837	55,23
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	7.1	13.803	44,70	9.837	55,23
Total do ativo		30.917	100,13	18.112	101,69
Passivo					
Circulante		41	0,13	301	1,69
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		41	0,13	301	1,69
Provisões		41	0,13	301	1,69
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22	32	0,10	-	-
Demais valores	-	9	0,03	296	1,66
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	22	-	-	5	0,03
Total do passivo		41	0,13	301	1,69
Patrimônio líquido	11	30.876	100,00	17.811	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		30.917	100,13	18.112	101,69

() Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 22).*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da classe) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Notas	2025	De 16/05/2024 a 30/06/2024 (não auditado)
Resultados do exercício/período		808	4
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	6	613	-
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	6.2	616	-
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	(3)	-
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	5	195	4
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	195	4
Encargos	17	(808)	(15)
<u>Despesas da Administração</u>	16	(744)	(8)
Remuneração da Gestão	(b) e (c)	(692)	-
Remuneração da Administração	(a)	(31)	(5)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(21)	(3)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	-	(40)	-
Consultoria jurídica		(40)	-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>	-	(22)	(7)
Taxas e emolumentos B3		(7)	(7)
Taxa de fiscalização CVM		(2)	-
Taxa CETIP		(8)	-
Taxa ANBIMA		(5)	-
<u>Despesas tributárias</u>	-	(2)	-
Imposto de renda (IR)		(2)	-
Resultado líquido do exercício/período		-	(11)
<i>Quantidade de cotas</i>	11	310.503,0000	179.305,0000
<i>Resultado por cota - Valor em R\$</i>		-	(0,0613)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da classe) a 30 de junho de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 16 de maio de 2024 (*)	Notas	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10 (a)	18.361	-	-	18.361
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(539)	-	(539)
Resultado líquido do período	-	-	-	(11)	(11)
Em 30 de junho de 2024 (não auditado)		18.361	(539)	(11)	17.811
Integralização de cotas no exercício	10 (a)	13.329	-	-	13.329
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(264)	-	(264)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-
Em 30 de junho de 2025		31.690	(803)	(11)	30.876

() Data de início das atividades da Classe.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da classe) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	De 16/05/2024 a 30/06/2024 (não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas diversas	-	7	-
(-) Pagamento de imposto de renda (IR)	-	(2)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	-	(5)	(4)
(-) Pagamento de taxa CETIP	-	(7)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3	-	(7)	(7)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(9)	(1)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia	-	(23)	(1)
(-) Pagamento de taxa de administração	-	(35)	(2)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica	-	(40)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada	-	(86)	(1.793)
(-) Pagamento de taxa de gestão	-	(660)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(867)	(1.808)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6 / 7		
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	7.183	1.007
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	6.2	843	-
(-) Compra de participações societárias	7.1	(3.966)	(9.837)
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	(4.717)	-
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	6.2	(5.598)	-
(-) Compra de títulos públicos federais	5.1	(6.988)	(1.003)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(13.243)	(9.833)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10		
(+) Integralização de cotas	(a)	13.329	18.361
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	(264)	(539)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		13.065	17.822
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(1.045)	6.181
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	6.181	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	5.136	6.181
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(1.045)	6.181
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		-	(11)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	6.2	(616)	-
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	3	-
(Aumento) de outros ativos	-	201	(2.094)
(Redução)/aumento de outros passivos	-	(260)	301
Resultado com títulos públicos federais	5.1	(195)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais		(867)	(1.808)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 04 de abril de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 16 de maio do mesmo ano, com prazo de duração de até 07 (sete) anos contados da data de primeira integralização, prorrogável mediante recomendação da Gestora e deliberação em assembleia geral de cotistas, sendo 04 (quatro) anos para o período de investimento e 03 (quatro) para o período de desinvestimento. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”) se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo proporcionar aos seus investidores a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de investimento predominantemente em **(a)** participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos (“SPEs”); e/ou, de forma complementar, **(b)** empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, de qualquer natureza podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial, e/ou mistos, ou quaisquer direitos reais sobre tais bens imóveis (“imóveis”, e em conjunto com as SPEs, denominados “ativos alvo”), para posterior **(i)** alienação dos ativos alvo; e/ou **(ii)** eventual exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código DVLT11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na Nota Explicativa nº 13.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Portofino Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 05 de março de 2024, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 13 de fevereiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pela equivalência patrimonial conforme requerido pela Resolução CVM nº 211/14.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na Nota Explicativa nº 5.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário”.

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

e) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

- **Títulos públicos federais**

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

f) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomado por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Resultado com participações societárias”, conforme o caso.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	6	-	5.371	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	4.714	-	-
Total		4.714	5.371	-

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

k) Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e provisão para riscos são efetuadas de acordo com os critérios definidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes ("CPC 25").

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos contingentes – não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos;

Provisão para riscos – é conhecida nas demonstrações contábeis quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, custos com as ações, e sempre que os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança; e

Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos são divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não são passíveis de provisão ou divulgação. Os montantes registrados são atualizados de acordo com a legislação vigente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

	2025	
	Instituição	Saldo
Ativos - Sem vencimento		
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	5.136
Total		5.136
	2024 (não auditado)	
	Instituição	Saldo
Ativos - Sem vencimento		
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	6.181
Total		6.181

(*) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 5.136 (R\$ 6.181 em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante).

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

5.1 - Títulos públicos federais

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o Fundo não possui operações em aberto com ativos financeiros de natureza não imobiliária, observada a liquidação total dos títulos públicos federais durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 195 (R\$ 4 período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024).

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das aplicações em títulos públicos federais ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024 estão demonstradas a seguir:

Descrição	2025	16/05/2024 a 30/06/2024 (não auditado)
Saldo inicial	-	-
Aquisições	6.988	1.003
Vendas	(7.183)	(1.007)
Resultado	195	4
Saldo final	-	-

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de um único fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 4.714 (sem posição de investimento em 2024), classificadas como títulos para negociação, descritas adiante:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2025		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Raizz Desenvolvimento II F.I.I. - RL	RZZI11	(6)	4.717	4.714	15,27
Total			4.717	4.714	15,27

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Residencial
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de fundos	(8) Fiagro
(9) Rendas	(10) Tijolo

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para a Classe no montante de R\$ 3 (não houve durante o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024).

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2025 estão demonstradas adiante (não houve durante o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024):

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Aquisições	4.717
Resultado	(3)
Saldo final	4.714

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio
(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6.2 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir (sem posição de investimento em 2024):

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24G1971732	IPCA +	23/07/2024	24/07/2030	1ª	106ª	N/A	(j)	(a)	(i); (iii); (x); (xii)	2.705	2.475	8,02
24D3314338	IPCA +	22/04/2024	26/10/2027	1ª	93ª	N/A	(j)	(b)	(i); (vi); (x); (xii)	1.500	1.448	4,69
24D3314465	IPCA +	22/04/2024	26/10/2027	2ª	93ª	N/A	(j)	(b)	(i); (vi); (x); (xii)	1.500	1.448	4,69
Total										5.705	5.371	17,40

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio
(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	(i) Alienações fiduciárias de imóveis	(vii) Recebíveis
(b) Virgo Companhia de Securitização	(b) Notas Comerciais (NC)	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(viii) Conta reserva
(c) Opea Securitizadora S.A.	(c) Debêntures	(iii) Fiança	(ix) Alienação fiduciária de equipamentos
(d) Habitasec Securitizadora S.A.	(d) Compromisso de compra e venda	(iv) Cotas de fundos	(x) Alienação fiduciária de cotas
(e) Planeta Securitizadora S.A.	(e) Contrato de aluguel de imóveis	(v) Alienações fiduciárias de ações	(xi) Cessão fiduciária de imóveis
(f) Companhia Brasileira de Securitização	(f) Cédulas de Crédito Bancário (CCB)	(vi) Aval dos sócios da empresa	(xii) Fundo de reserva, de despesas, etc.
(g) Leverage Companhia Securitizadora	(g) Contrato de locação		
(h) Companhia Província de Securitização			
(i) Creditcorp Securitizadora S.A.			
(j) Canal Companhia de Securitização			
(k) Bari Securitizadora S.A.			

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 616 (não houve durante o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024).

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2025, estão demonstradas a seguir (não houve durante o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024):

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Aquisições	5.598
Recebimento de juros	(843)
Resultados	616
Saldo final	5.371

7. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico (SPE))

• Descrição dos investimentos

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em uma única sociedade de propósito específico de operação imobiliária, conforme descrita a seguir:

CNPJ	Nome (razão social)	Participação %	2025	
			Quantidade de cotas	Valor
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	37,77	3.003	13.803
Total			3.003	13.803

CNPJ	Nome (razão social)	Participação %	2024 (não auditado)	
			Quantidade de cotas	Valor
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	43,21	3.003	9.837
Total			3.003	9.837

A Tellus Residencial II e Participações S.A. ("Tellus") foi fundada em 08 de abril de 2024, na cidade de São Paulo – SP, e possui com atividade principal a função de *holding* para instituições não financeiras e de atividade imobiliária. A Tellus possui sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2179 – Jardim Paulistano, São Paulo – SP, 01.452-000.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 3.966.177,0000 cotas da Tellus, pelo valor de R\$ 3.966 (três milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais).

As demonstrações contábeis da Tellus Residencial II e Participações S.A. ("Tellus") para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório sem modificação de opinião em 07 de maio de 2025.

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos investimentos em sociedade de propósito específico ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, estão demonstradas adiante:

Descrição	2025	16/05/2024 a 30/06/2024 (não auditado)
Saldo inicial	9.837	-
Compras	3.966	9.837
Equivalência patrimonial	-	-
Saldo final	13.803	9.837

• Método de avaliação da equivalência patrimonial

O investimento na Tellus permanece registrado ao custo de aquisição ocorridos durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024. A Administração avaliou que eventual atualização para equivalência patrimonial não teria efeito relevante nas demonstrações contábeis do Fundo.

• Informações contábeis da Tellus

Descrição	31/12/2024
Ativos	28.064
Passivos	6
Patrimônio Líquido	28.058
Resultado	20

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas (materialidade: maior): as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo (materialidade: menor): as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Liquidação da Classe (materialidade: maior): existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (materialidade: média): a Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

Risco de desapropriação (materialidade: menor): há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Risco de sinistro (materialidade: maior): no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas em regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, conforme recomendação da Gestora.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pelo Custodiante necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição ou outro documento aplicável; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado e, no caso da primeira emissão, investidor qualificado.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice do regulamento, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

As cotas deverão ser integralizadas, quando em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Bacen, na conta de titularidade do Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, observado o custo de emissão de R\$ 539 e R\$ 264, respectivamente, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

Subclasse	2025		De 16/05/2024 a 30/06/2024	
	Quantidade	Montante integralizado	Quantidade	Montante integralizado
Única	131.198,0000	13.329	179.305,0000	18.361
Total	131.198,0000	13.329	179.305,0000	18.361

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme adiante, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 99,4397 e R\$ 99,3312, respectivamente.

Subclasse	2025		2024 (não auditado)	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	310.503,0000	30.876	179.305,0000	17.811
Total	310.503,0000	30.876	179.305,0000	17.811

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos a seguir a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe no último exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2025	25.100	99,4397	0,11
Período findo em 30 de junho de 2024 (*)	10.265	99,3312	(0,67)

(*) Período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código DVLT11 e, no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado a seguir:

Data	Valor de negociação
31/01/2025 (*)	97,46
28/02/2025	97,46
31/03/2025	95,16
30/04/2025	97,40
05/05/2025 (**)	96,71

(*) Data da primeira negociação das cotas do Fundo na bolsa de valores B3;

(**) Data da última negociação das cotas do Fundo na bolsa de valores B3.

14. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei nº 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

15. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

16. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual adiante:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de administração (% ao ano)	Taxa de controladoria e custódia (% ao ano)
Até R\$ 50.000,00	0,12	0,03
De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00	0,09	0,03
Acima de R\$ 100.000,00	0,07	0,03

Período	Taxa de administração mínima mensal	Taxa de controladoria e custódia mínima mensal
Até o 6º mês de início do Fundo	R\$ 3,00	R\$ 2,00
Do 7º até o 18º mês de início do Fundo	R\$ 5,00	R\$ 2,50
Do 19º até o 24º mês de início do Fundo	R\$ 6,00	R\$ 3,00
A partir do 25º mês de início do Fundo	R\$ 7,00	R\$ 3,00

Para fins do cálculo da taxa de administração no período em que as cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os valores mensais mínimos previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 31 (R\$ 5 no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 21 (R\$ 3 no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga à Gestora a taxa de gestão, equivalente ao seguinte:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de gestão (% ao ano)
Até R\$ 50.000,00	1,25
De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00	1,28
Acima de R\$ 100.000,00	1,30

Período	Taxa de gestão mínima mensal
Até o 6º mês de início do Fundo	R\$ 45,00
Do 7º até o 18º mês de início do Fundo	R\$ 42,50
Do 19º até o 24º mês de início do Fundo	R\$ 41,00
A partir do 25º mês de início do Fundo	R\$ 40,00

Os valores mensais mínimos previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 692 (não houve no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora fará jus à taxa de performance, equivalente a 20,00% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA + 7,00% (quatro por cento), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive).

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da taxa de performance constam no suplemento A do anexo do regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

17. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 25.100 e R\$ 10.265, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	16/05/2024 a 30/06/2024 (não auditado)	% sobre o PL médio
Remuneração da gestão	(692)	(2,76)	-	-
Consultoria jurídica	(40)	(0,16)	-	-
Remuneração da Administração	(31)	(0,12)	(5)	(0,05)
Remuneração da controladoria e custódia	(21)	(0,08)	(3)	(0,03)
Taxa CETIP	(8)	(0,03)	-	-
Taxas e emolumentos B3	(7)	(0,03)	(7)	(0,07)
Taxa ANBIMA	(5)	(0,02)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(2)	(0,01)	-	-
Imposto de Renda (IR)	(2)	(0,01)	-	-
Total	(808)	(3,22)	(15)	(0,15)

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, Cofins, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I – Pessoa Física:

- a)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II – Pessoa Jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 5.136, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2025, a Classe não possui saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia junto ao Banco Daycoval S.A. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 16.
- c) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 32. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2025 e no período de 16 de maio (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de gestão e performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 16.

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

CNPJ nº 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e o período de 16 de maio

(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nºs 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

24. Eventos subsequentes

O Administrador da Classe declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da Classe ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2