

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DO SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ/MF 54.635.301/0001-10

Informações Essenciais – Oferta de Cotas do Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada		
Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.		
ALERTAS		
Risco de	☒ perda do principal	
	☐ responsabilidade ilimitada	
	☒ falta de liquidez	
	☒ produto complexo	
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas	
1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Seção 2.1. do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.000.000	Seção 3 do Prospecto do Fundo
a.2) Preço unitário	100,00	Seção 3 do Prospecto do Fundo
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	100.000.000	Seção 3 do Prospecto do Fundo
a.4) Lote suplementar	N.A.	N.A.
a.5) Lote adicional	Sim. 20%	Cláusula 8.18 do Regulamento do Fundo
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")	Cláusula 8.6. do Regulamento do Fundo e 3 do Prospecto
Código de negociação	DVLT11	Seção 1 do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada. Classe única de Cotas	Regulamento do Fundo
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. 62.232.889/0001-90 https://www.daycoval.com.br/	Sumário do Fundo
Gestor	PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA. 17.590.181/0001-56 https://www.portofinomultifamilyoffice.com.br/	Sumário do Fundo
2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos da oferta serão realizados para a consecução do objetivo do Fundo e sua Política de Investimento, para fins de valorização da cota dos investidores. O investimento dos recursos será realizado, de forma preponderante, em (a) participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer	Seção 3 do Prospecto do Fundo

	natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos (“ <u>SPEs</u> ”); 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 (“ <u>Imóveis</u> ”, e em conjunto com as SPEs, denominados “ <u>Ativos Alvo</u> ”), 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.	
3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	PORTOFINO GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 758, Itaim Bibi, São Paulo CEP 04542-011, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.590.181/0001-56, contratada para prestar os serviços de gestão de recursos ao Fundo, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013, ou a sua sucessora a qualquer título	Seção 14 do Prospecto do Fundo
Informações sobre o administrador	BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título	Seção 14 do Prospecto do Fundo
Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Ausência de Garantia das Cotas	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Médio / ☐ Menor
2. Risco de Crédito	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor
3. Risco de Sinistro	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor
4. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor
5. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor	☒ Maior / ☐ Média / ☐ Menor

		Menor
4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe	Cláusula 8.1. do Regulamento do Fundo
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração de até 7 (sete) anos contados da data de primeira integralização (" <u>Prazo de Duração</u> "), prorrogável mediante recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral, sendo 4 (quatro) anos para o período de investimento (" <u>Período de Investimento</u> ") e 3 (três) para o período de desinvestimento do fundo (" <u>Período de Desinvestimento</u> ").	Cláusula 3.1. do Regulamento do Fundo
Restrições à livre negociação	Revenda a investidores qualificados após o final da oferta	Item 7.1. do Prospecto
5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados	Regulamento do Fundo e 2.3. do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação	Inciso III da Cláusula 8.17 do Regulamento do Fundo e item 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) cota	Seção 8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Inicialmente deverá ser investidor qualificado e durante o período de coleta de intenções de investimento, os Investidores deverão formalizar os seus documentos de aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada assinar a documentação necessária para tornar-se cotista do Fundo, bem como o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos.	Item 8.9 do Regulamento
Como será feito o rateio?	Por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação.	N.A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	N.A
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 5 do Prospecto

Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Regulamento.	Capítulo 16 do Regulamento
Indicação de local para obtenção do Prospecto	site da CVM e do Coordenador Líder no link https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas	Item 14 do Regulamento
Quem são os coordenadores da oferta?	Banco Daycoval S.A.	Seção 14.1. do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N.A.	N.A.
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Cláusula 8.4 do Regulamento do Fundo
Direito de Preferência	• Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM: 27/05/2024 • Registro da Oferta: 27/05/2024 • Divulgação do Anúncio de Início: 27/05/2024 • Data Base do Direito de Preferência: 31/05/2024 • Início do Período do exercício do Direito de Preferência (na B3): 04/06/2024 • Início do Período do exercício do Direito de Preferência (no escriturador): 04/06/2024 • Início do Período de negociação do Direito de Preferência: 04/06/2024 • Término do período do exercício do Direito de Preferência (na B3): 14/06/2024 • Término do período do exercício do Direito de Preferência (no escriturador): 17/06/2024 • Término do período de negociação do Direito de Preferência: 14/06/2024 • Data de Liquidação do Direito de Preferência: 17/06/2024 • Início do Período de Reservas: 17/06/2024 • Encerramento do Período de Reservas: 24/06/2024 • Divulgação de Rateio: 24/06/2024 • Confirmação de Alocação: 24/06/2024 • Data de início da liquidação da oferta: 28/06/2024 • Encerramento do Período de Subscrição: 28/06/2024 • Divulgação do Anúncio de Encerramento: 03/07/2024 Fator de proporção para subscrição de cotas equivalente a: 1,33932637240	Seção 6.2 do Prospecto

Qual o período de reservas?	De 17/06/2024 a 24/06/2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da Oferta, qual seja 27/05/2024	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	24/06/2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	28/06/2024	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	28/06/2024	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3, conforme datas previstas no formulário de liberação para negociação das cotas	Seção 7 do Prospecto