

Speciale Real Estate Development II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

**Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2024**
(não auditada)

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		8.275	46,46
Caixa e equivalente de caixa	4	6.181	34,70
Disponibilidades		6.181	34,70
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)		6.181	34,70
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		2.094	11,76
Outros valores e bens		2.094	11,76
Despesas diferidas		2.094	11,76
Não circulante		9.837	55,23
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	5	9.837	55,23
Participações societárias		9.837	55,23
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		9.837	55,23
Total do ativo		18.112	101,69
Passivo			
Circulante		301	1,69
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		301	1,69
Provisões a pagar		301	1,69
De demais valores		296	1,66
À sociedade administradora e custodiante (*)	20	5	0,03
Total do passivo		301	1,69
Patrimônio líquido		17.811	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		18.112	101,69

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para 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 a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	16/05/2024 a 30/06/2024
Resultados		4
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	6	4
Resultado com aplicação em títulos públicos federais		4
Encargos	15	(15)
Despesas da Administração	14	(8)
Remuneração da Administração		(5)
Despesa de Controladoria		(3)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(7)
Taxas e emolumentos B3		(7)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		(11)
Quantidade de cotas	9	179.305,0000
Resultado por cota - valor em R\$		(0,0613)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) 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 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10	18.361	-	-	18.361
Custos na integralização de cotas	10	-	(539)	-	(539)
Resultado líquido do período		-	-	(11)	(11)
Em 30 de junho de 2024		18.361	(539)	(11)	17.811

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

	Nota	16/05/2024 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(1.793)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(7)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)
(-) Pagamento de taxa de administração		(2)
(-) Pagamento de taxa de controladoria		(1)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(1)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.808)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de títulos públicos federais	6	1.007
(-) Compra de títulos públicos federais	6	(1.003)
(-) Compra de ações de sociedades de propósito específico	5	(9.837)
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.833)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10	
(+) Emissão de cotas		18.361
(-) Custo na emissão de cotas		(539)
Caixa líquido das atividades de financiamento		17.822
Variação no caixa e equivalentes de caixa		6.181
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	6.181
Variação no caixa e equivalentes		6.181
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		(114)
Aumento de outros passivos		304
Resultado com aplicação em títulos públicos federais		(4)
(Aumento) de outros ativos		(2.094)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.808)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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 de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 04 de abril de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 16 de maio do mesmo ano, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do início de suas atividades, prorrogável mediante recomendação da Gestora e deliberação da Assembleia Geral, sendo 4 (quatro) anos para o período de investimento e 3 (três) para o período de desinvestimento do fundo. Destina-se a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus investidores ("cotistas") 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 FII 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.

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 10.

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 do Fundo se torne negativo.

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

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 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde a sua constituição, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadarin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Em atendimento à Resolução CVM nº 175/22, essas demonstrações contábeis estão sendo divulgadas sem a necessidade de apresentação do parecer de auditor independente em razão do prazo de 90 (noventa) dias entre o início das atividades do Fundo e o encerramento de seu exercício social.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 26 de setembro de 2024, 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 pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM 516/11.

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 o Fundo atua ("moeda funcional").

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo 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 do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo 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

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

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.

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 pelo Fundo. 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: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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 mensurados ao custo amortizado:** São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(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.

(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 não financeiros de natureza imobiliária

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

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza 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 sociedades de propósito específico".

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos**

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.

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) 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.

g) Outros ativos e passivos

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

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

h) 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.

i) 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.

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalente de caixa em 30 de junho de 2024:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	6.181
Total		-	6.181

(*) O montante de R\$ 6.181 em 30 de junho de 2024 está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo).

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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 não financeiros de natureza imobiliária

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

5.1 - Descrições dos investimentos

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em sociedade de propósito específico de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

CNPJ	Razão Social	2024	
		Quantidade de cotas	Valor justo
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	9.837.244	9.837
Total		9.837.244	9.837

(a) Tellus Residencial II e Participações S.A.

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.

Durante o período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo adquiriu 9.837.244,0000 cotas da Tellus, pelo valor de R\$ 9.837 (nove milhões, oitocentos e trinta e sete mil reais).

5.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com o investimento em sociedades de propósito específico e a movimentação ocorrida no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	16/05/2024 a 30/06/2024
Saldo inicial	-
Aquisições	9.837
Saldo final	9.837

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadarin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

5.3 - Método de avaliação do valor justo

(a) Tellus Residencial II e Participações S.A.

O valor justo da Tellus, em 30 de junho de 2024, foi determinado através do valor de compra, realizada parte em 17 de maio e parte em 14 de junho de 2024, observada a proximidade da operação com o encerramento do exercício social do Fundo.

6. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

Durante o período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo operou com títulos públicos federais, que geraram um resultado positivo ao Fundo no montante de R\$ 4. Em 30 de junho de 2024, não há posição em aberto de títulos públicos federais, observado que os títulos que compunham a carteira do Fundo foram liquidados em 14 de junho de 2024.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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 do Fundo.

No período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo 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

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

patrimônio do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo (materialidade: menor): as aplicações do Fundo 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 o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Liquidação do Fundo (materialidade: maior): existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, 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 pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, 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 do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (materialidade: média): o Fundo 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadornin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

Risco de sinistro (materialidade: maior): no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo.

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

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

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo 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.

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 99,3312.

Classe	2024	
	Quantidade	Patrimônio Líquido
Única	179.305,0000	17.811
Total	179.305,0000	17.811

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, 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 e 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 no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, fará a primeira emissão com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) para cada cota, nos termos do ato do Administrador que aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, acrescido da taxa de estruturação e o custo de distribuição unitário, conforme documento da oferta e tipo de investidor e distribuidor, de até 1.000.000,0000 (um milhão) de cotas, perfazendo o montante total de até R\$100.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

As demais chamadas de capital para integralizações remanescentes ocorrerão nos montantes determinados pela Gestora, o qual orientará o Administrador para que execute a chamada de capital, nos termos do regulamento, do compromisso de investimento e do boletim de subscrição firmados pelos cotistas.

A integralização das cotas na nova emissão também poderá ser realizada por meio da integralização de bens e direitos, a qual deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo previsto no compromisso de investimento, observadas ainda as demais regras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável para integralização com bens e direitos.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(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 autorizado; e **(c)** o termo de ciência e assunção de responsabilidade ilimitada, nos termos do suplemento A da Resolução CVM nº 175/22.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadornin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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 Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 9ª do 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.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, 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 pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Durante o período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, observado o custo de emissão de R\$ 539, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Classe	16/05/2024 a 30/06/2024	
	Quantidade	Montante Subscrito
Única	179.305,0000	18.361
Total	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 período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve resgate de cotas.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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) 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.

No período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$	Rentabilidade do Fundo %
Período findo em 30 de junho de 2024 (*)	10.265	99,3312	(0,67)

(*) Período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) 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).

12. 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 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 art. 10º da Lei 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

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadarin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo 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.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de resultados.

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e de 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 pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual abaixo:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de administração (% ao ano)	Taxa de custódia (% ao ano)
De 0,01 a 50.000,00	0,12	0,03
De 50.000,01 a 100.000,00	0,09	0,03
A partir de 100.000,01	0,07	0,03

Período	Taxa de administração (mínimo mensal)	Taxa de custódia mínimo 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

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

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

(quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido. Os valores mínimos mensais detalhados acima serão atualizados anualmente pelo IPCA.

No período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 5 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de custódia e controladoria registrada foi de R\$ 3 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente ao abaixo:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de gestão (% ao ano)
De 0,01 a 50.000,00	1,25
De 50.000,01 a 100.000,00	1,28
A partir de 100.000,01	1,30

Período	Taxa de gestão (mínimo 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

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. Os valores mínimos mensais detalhados acima serão atualizados anualmente pelo IPCA.

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 gestão registrada.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA + 7% (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).

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 no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 10.265, são os seguintes:

Encargos	16/05/2024 a 30/06/2024	% sobre o PL médio
Taxas e emolumentos B3	(7)	(0,07)
Remuneração da Administração	(5)	(0,05)
Despesa de Controladoria	(3)	(0,03)
Total	(15)	(0,15)

16. 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 do Fundo, 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.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	5	-	9.837	-
Total		-	9.837	-

18. 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 n.º 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 n.º 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadornin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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 n.º 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, 50 (cinquenta) 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).

19. Contingências

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

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6.181, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 5. As despesas registradas no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda. As despesas registradas no período de 16 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

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

CNPJ: 54.635.301/0001-10

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para 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)

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, 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.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2

Este documento foi assinado digitalmente por Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha, Vitor Gazzarrini e Luiz Alexandre Cadorin.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C0EF-34E5-B390-91EB.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/C0EF-34E5-B390-91EB> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C0EF-34E5-B390-91EB



Hash do Documento

035E8FF60E1D8E3C092DFDF3882B1B169DB0FD25219347CAE9D0867E2C78FAB2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/09/2024 é(são) :

☒ Vinicius Daniel Pagliaci Da Rocha (Signatário) - 327.659.638-51
em 30/09/2024 15:02 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Vitor Gazzarrini (Signatário) - 093.335.219-09 em 30/09/2024
14:50 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Luiz Alexandre Cadorin (Signatário) - 173.282.078-33 em
30/09/2024 14:45 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

