

**SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/ME Nº 42.537.601/0001-88**

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 9º andar, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de instituição administradora do Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.537.601/0001-88 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente), nos termos do regulamento do Fundo, vem por meio desta, convocar V. Sas. ("Cotistas") para a Assembleia Geral Ordinária ("Assembleia"), a ser realizada no dia 13 de abril de 2026, às 13:00, para que seja deliberada a seguinte matéria, conforme ordem do dia:

1. Deliberar sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025.

Entretanto, a Administradora informa aos Cotistas que:

- I. A Administradora ressalta que os votos por meio de comunicação eletrônica deverão ser realizados por meio da plataforma eletrônica, referidas manifestações de voto serão válidas e computadas desde que sejam recebidas pela Administradora antes do início da Assembleia. A Administradora ressalta também que analisará os votos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado;
- II. Cabe destacar que somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que devidamente munidos do instrumento de procuração.

Na impossibilidade de instalação da Assembleia em virtude do não comparecimento de Cotistas, a Administradora aplicará o disposto no artigo 71 da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, para aprovação das Demonstrações Financeiras objeto de deliberação.

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br

Por fim, a Administradora esclarece que o documento relativo à Assembleia segue anexo para apreciação dos Cotistas.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários através dos seguintes canais: adm.fundos@bancodaycoval.com.br ou telefone (11) 3138-1678.

São Paulo, 13 de março de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Serviço de Atendimento ao Cotista: SAC: 0800 555 0500. Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005
Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

Avenida Paulista, 1793 – São Paulo - SP - 01311-200 - Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400 - www.daycoval.com.br



Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2025
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações da posição financeira	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a demonstração da posição financeira do Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho 2025 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

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 a Classe, 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.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes, que, sobre elas, emitiram parecer com ressalva, datado de 1º de outubro de 2024, em decorrência da ausência de acesso às demonstrações contábeis auditadas das Sociedades de Propósito Específico (SPEs). Tal limitação foi superada no âmbito de nossa auditoria, tendo sido obtido acesso integral às respectivas demonstrações contábeis auditadas.

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Classe.

Valor justo da propriedade para Investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimentos em ativos classificados como Sociedades de Propósito Específico no montante de R\$ 67.080 mil, que representavam 70,89% do seu patrimônio líquido, que é mensurado pelo seu valor justo com base no laudo de avaliação econômico-financeira preparado por avaliador independente. Tais ativos apresentam risco de distorção relevante e material, uma vez que sua mensuração envolve premissas, uso significativo de julgamentos e incertezas quanto à sua realização. Considerando as incertezas relacionadas à realização e às estimativas utilizadas na mensuração do valor justo, avaliamos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto,

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação, com auxílio de nossas especialistas em finanças corporativas, da metodologia utilizada e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos; (ii) questionamentos realizados pelo nossos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelos avaliadores independentes; e (iii) análise, com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos dos avaliadores independentes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das propriedades para investimento.

Responsabilidades do Administrador da Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade da 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades 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 detectam 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 obtemos 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 da Classe. 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente por:
TATIANA MARTINS DE OLIVEIRA GOMES
CPF: ***.543.177-**
Certificado emitido por AC SAFEWEB RFB v5
Data: 23/02/2026 21:16:02 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		27.728	29,31	22.744	36,66
Caixa e equivalentes de caixa	4	292	0,31	2.498	4,03
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		291	0,31	2.497	4,03
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		291	0,31	2.497	4,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	27.351	28,91	20.167	32,51
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	27.351	28,91	20.167	32,51
Panorama Last Mile SBC - F.I.I. RL - PNLM11		10.892	11,51	7.048	11,36
Hedge Paladin Design Offices F.I.I. RL - HDOF11		9.340	9,87	5.774	9,31
Yuca F.I.I. RL - YUFI11		5.219	5,52	4.986	8,04
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I. RL - CYLD11		1.900	2,01	2.359	3,80
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		85	0,09	79	0,12
Valores a receber		65	0,07	65	0,10
Despesas diferidas		20	0,02	14	0,02
Não circulante		67.080	70,89	41.121	66,30
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	67.080	70,89	41.121	66,30
Participações societárias		67.080	70,89	41.121	66,30
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6.1	67.080	70,89	41.121	66,30
Total do ativo		94.808	100,20	63.865	102,96
Passivo		68.674	1.594,00		
Circulante		177	0,19	1.847	2,96
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		177	0,19	1.847	2,96
Provisões		177	0,19	1.847	2,96
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	153	0,16	1.823	2,94
Demais valores		17	0,02	17	0,02
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	7	0,01	7	-
Total do passivo		177	0,19	1.847	2,96
Patrimônio líquido	10	94.631	100,01	62.018	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		94.808	100,20	63.865	102,96

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

	Nota	2025	2024
Resultados		15.885	16.620
<u>Resultado com participações societárias</u>	6	15.083	15.843
Ajuste a valor justo	6.1	15.083	15.843
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	406	386
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		406	386
<u>Resultados diversos</u>		1.594	-
Reversão de Despesa		1.594	-
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	(1.198)	391
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	(1.198)	391
Encargos	16	(1.167)	(2.798)
<u>Despesas da Administração</u>	15	(1.058)	(2.710)
Remuneração da Gestão	(b) e (c)	(964)	(2.619)
Remuneração da Administração	(a)	(68)	(67)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(26)	(24)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(56)	(34)
Avaliações e laudos		(27)	(19)
Auditoria externa		(16)	-
Outros serviços técnicos		(13)	-
Consultoria jurídica		-	(15)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(54)	(54)
Taxas e emolumentos B3		(24)	(41)
Taxa de fiscalização CVM		(14)	(3)
Taxa CETIP		(13)	(8)
Taxa ANBIMA		(3)	(2)
Resultado líquido do exercício		14.718	13.822
Quantidade de cotas	10	622.392,0000	469.874,0000
Resultado por cota - valor em R\$		23,6476	29,4164

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	Nota	32.577	-	(2.308)	30.269
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	18.106	-	-	18.106
Resgate de cotas no exercício	9 (b)	(30)	-	-	(30)
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(149)	-	(149)
Resultado líquido do exercício		-	-	13.822	13.822
Em 30 de junho de 2024		50.653	(149)	11.514	62.018
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	18.819	-	-	18.819
Resgate de cotas no exercício	9 (b)	(916)	-	-	(916)
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(8)	-	(8)
Resultado líquido do exercício		-	-	14.718	14.718
Em 30 de junho de 2025		68.556	(157)	26.232	94.631

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	406	386
(+) Recebimento de receitas diversas		-	25
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		-	(15)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(2)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(12)	(7)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(13)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(25)	(41)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(26)	(22)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(27)	(19)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(29)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(224)	(215)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(884)	(643)
Caixa líquido das atividades operacionais		(845)	(566)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5		
(+) Recebimentos de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1	99	146
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.1	(8.481)	(7.050)
(-) Compra de participações societárias	6.1	(10.876)	(19.690)
Caixa líquido das atividades de investimento		(19.258)	(26.594)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	8		
(+) Integralização de cotas	(a)	18.819	18.106
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	(6)	(149)
(-) Resgate de cotas	(b)	(916)	(30)
Caixa líquido das atividades de financiamento		17.897	17.927
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(2.206)	(9.233)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2.498	11.731
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	292	2.498
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(2.206)	(9.233)
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		14.718	13.822
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	1.198	(391)
(Aumento) de outros ativos		(6)	(1)
(Redução)/aumento de outros passivos		(1.670)	1.847
Resultado com participações societárias	6.1	(15.085)	(15.843)
Caixa líquido das atividades operacionais		(845)	(566)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 25 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 17 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração de até 8 (oito) anos contados da data de primeira integralização, prorrogável mediante recomendação da Gestora e deliberação em assembleia geral de cotistas, sendo 4 (quatro) anos para o período de investimento e 4 (quatro) para o período de desinvestimento. Destina-se a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única de Cotas do Speciale Real Estate Development 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 DVLP11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 12.

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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 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 23 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 pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 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 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

3. Descrição das principais práticas materiais

Entre as práticas contábeis materiais 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 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”.

e) 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 participações societárias”, conforme o caso.

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,

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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 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.

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 auditado.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2025			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.615,0766	182	291
Total		182	292

2024			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.439,5091	1.741	2.497
Total		1.741	2.498

(*) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 406 (R\$ 386 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 30 de junho de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3, no montante de R\$ 27.351 (R\$ 20.167 em 2024), classificadas como títulos para negociação, conforme descrito abaixo:

2025					
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Panorama Last Mile SBC - F.I.I. RL	PNLM11	(6)	108.689	10.892	13,49
Hedge Paladin Design Offices F.I.I. RL	HDOF11	(4)	97.560	9.340	11,57
Yuca F.I.I. RL	YUFI11	(9)	49.107	5.219	6,47
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I. RL	CYLD11	(1)	20.000	1.900	2,35
			275.356	27.351	33,88

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

		2024			
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Panorama Last Mile SBC - F.I.I. RL	PNLM11	(6)	58.161	7.048	11,36
Hedge Paladin Design Offices F.I.I. RL	HDOF11	(4)	59.511	5.774	9,31
Yuca F.I.I. RL	YUFI11	(9)	49.107	4.986	8,04
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I. RL	CYLD11	(1)	20.000	2.359	3,80
			186.779	20.167	32,51

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 fundos de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para a Classe no montante de R\$ 1.198 (R\$ 391 positivos em 2024).

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	20.167	12.872
Aquisições	8.481	7.050
Recebimento de proventos	(99)	(146)
Resultado	(1.198)	391
Saldo final	27.351	20.167

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Participações societárias (Sociedades de Propósito Específico [SPE])

• **Descrição dos investimentos**

Em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em sociedades de propósito específico de operação imobiliária, conforme descritas abaixo:

			2025	
CNPJ	Nome (razão social)	Participação	Quantidade de cotas	Valor justo
48.625.660/0001-94	JGP7 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	9.717.500	25.472
41.898.331/0001-78	SK Higienópolis Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	16.125.045	29.650
43.707.394/0001-25	JGP5 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	8.170.024	9.674
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	7,09%	2.284.481	2.284
Total			36.297.050	67.080

			2024	
CNPJ	Nome (razão social)	Participação	Quantidade de cotas	Valor justo
41.898.331/0001-78	SK Higienópolis Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	10.962.693	10.963
48.625.660/0001-94	JGP7 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	6.817.500	6.817
43.707.394/0001-25	JGP5 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	5.870.024	5.870
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	7,09%	1.628.075	1.628
Total			25.278.292	25.278

(a) JGP7 Incorporadora SPE Ltda.

A JGP7 Incorporadora SPE Ltda. (“JGP7”) foi fundada em 16 de novembro de 2022, na cidade de São Paulo - SP, e possui como objeto social exclusivo planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, compreendendo a entrega, pronta e acabada, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, por terceiros a serem especialmente contratados para este fim específico, de um empreendimento imobiliário nos imóveis constituídos dos prédios e seus respectivos terrenos localizados na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida dos Jamaris, nº 910, 898, 878, 884, 892 e 918, objetivados pelas matrículas nº 121.717.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 2.900.000,0000 cotas da JGP7, pelo valor de R\$ 2.300 (dois milhões e trezentos mil reais).

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

(b) SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SK Higienópolis") foi fundada em 11 de maio de 2021, na cidade de São Paulo - SP, e possui como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários. A SK Higienópolis possui sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456 - 12º andar - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01410-000. A SK Higienópolis atua como *holding* da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SK Realty") atua como incorporadora e construtora de edifícios residenciais e comerciais de alto padrão há 34 anos. A SK Realty possui mais de 2.600 unidades entregues em 45 edifícios construídos, atingindo mais de 10 mil clientes.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 5.162.352,0000 cotas da SK Higienópolis, pelo valor de R\$ 6.253 (seis milhões, duzentos e cinquenta e três mil reais).

(c) JGP5 Incorporadora SPE Ltda.

A JGP5 Incorporadora SPE Ltda. ("JGP5") foi fundada em 29 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo - SP, e possui como objeto social exclusivo planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, compreendendo a entrega, pronta e acabada, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, por terceiros a serem especialmente contratados para este fim específico, de um empreendimento imobiliário nos imóveis constituídos dos prédios e seus respectivos terrenos localizados na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida dos Jamaris, nº 865, 871 e 879, objetivados pelas matrículas nº 231.253, 126.277 e 218.885, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, cadastrados perante à Prefeitura do Município de São Paulo sob os contribuintes nº 045.107.0007-5, 045.107.0008-3 e 045.107.0018-2.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 2.300.000,0000 cotas da JGP5, pelo valor de R\$ 3.900 (três milhões e novecentos mil reais).

(d) 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 exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo adquiriu 656.406,0000 cotas da Tellus, pelo valor de R\$ 781 (setecentos e oitenta e um mil reais).

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos investimentos em sociedade de propósito específico ocorrida nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	41.121	7.500
Compras	10.876	19.690
Compras a integralizar	-	(1.912)
Ajuste a valor justo	15.085	15.843
Saldo final	67.080	41.121

• **Método de avaliação do valor justo**

A avaliação do valor econômico e justo das participações societárias do Fundo foi realizada pela consultoria independente APSIS, seguindo os critérios das normas NBR 14.653-1:2019 e NBR 14.653-2:2011 da ABNT, além de padrões internacionais como o *International Valuation Standards* (IVS)

• **SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários LTDA.:**

- **Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD)**

Aplicação: O valor foi definido pelo valor presente da renda líquida esperada com a comercialização das unidades de apartamentos, studios e lojas do empreendimento.

Taxa de Desconto: Foi utilizada uma taxa de retorno real de 9,9% a.a., calculada através do modelo CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), que reflete o custo de oportunidade do capital próprio e os riscos associados ao setor de *real estate* no Brasil.

Período de Projeção: O fluxo foi projetado por 06 anos e 07 meses, tempo estimado para a liquidação total das unidades em estoque e recebimento de carteira.

- **Método Comparativo de Dados de Mercado**

Este método serviu como base técnica para fundamentar os preços de venda das unidades da SK Higienópolis dentro do modelo de FCD.

Aplicação: O valor é definido mediante a comparação do imóvel com dados mercadológicos de propriedades similares.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Homogeneização: Os dados coletados foram submetidos a tratamentos matemáticos para ponderar variáveis como localização, área, padrão construtivo, topografia e fator de oferta (redução aplicada a anúncios para refletir o valor real de fechamento).

Em 30 de junho de 2025 a SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários LTDA. foi avaliada com Equity Value de R\$ 118.599.

- **JGP 5 Incorporadora SPE LTDA. e JGP 7 Incorporadora SPE LTDA.:**

- **Abordagem dos Ativos (Patrimônio Líquido a Mercado)**

- Aplicação: Consiste no ajuste do valor contábil dos ativos e passivos significativos aos seus respectivos valores justos de mercado.

- Ajustes: O principal ajuste realizado refere-se à reavaliação dos terrenos localizados em Indianópolis, cujos valores de mercado foram integrados ao balanço patrimonial para determinar o Patrimônio Líquido (PL) Ajustado.

- **Método Comparativo de Dados de Mercado**

- Este método serviu como base técnica para avaliar o valor de mercado dos terrenos pertencentes as SPEs.

- Aplicação: O valor é definido mediante a comparação do imóvel com dados mercadológicos de propriedades similares.

- Homogeneização: Os dados coletados foram submetidos a tratamentos matemáticos para ponderar variáveis como localização, área, padrão construtivo, topografia e fator de oferta (redução aplicada a anúncios para refletir o valor real de fechamento)

- Em 30 de junho de 2025 a JGP 5 Incorporadora SPE LTDA. e a JGP 7 Incorporadora SPE LTDA. foram avaliadas com PL Ajustado de R\$ 19.347 e R\$ 50.945, respectivamente.

- **Tellus Residencial II e Participações S.A.:**

- O Fundo possui investimento em empresa investida cujo objeto social está relacionado ao desenvolvimento de projetos imobiliários que, na data-base das demonstrações financeiras, encontram-se, em sua maioria, em fase de aprovação junto aos órgãos competentes ou em estágio inicial de execução das obras.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

Em razão do estágio de maturação desses projetos, A Gestora entende que não há, no momento, elementos suficientes e observáveis de mercado que permitam a mensuração confiável do investimento a valor justo, nos termos da regulamentação aplicável.

Dessa forma, o referido investimento encontra-se avaliado pelo valor de custo, o qual é considerado adequado e consistente com a realidade econômica dos projetos e representa o melhor valor justo em 30 de junho de 2025. A Gestora acompanhará a evolução dos empreendimentos e procederá à reavaliação do critério de mensuração sempre que houver informações e condições de mercado que possibilitem a determinação confiável do valor justo.

7. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. 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

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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.

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 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 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.

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

9. 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.

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

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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 profissional.

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, mediante notificação simultânea a todos os cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo.

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 os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, observado o custo de emissão de R\$ 6 e R\$ 149, respectivamente, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Montante integralizado	Quantidade	Montante integralizado
Única	160.217,0000	18.819	160.350,1773	18.106
Total	160.217,0000	18.819	160.350,1773	18.106

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, mediante autorização por assembleia geral de cotistas, houve resgate de cotas, conforme quadro abaixo:

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Montante resgatado	Quantidade	Montante resgatado
Única	(7.699,0000)	(916)	(281,0340)	(30)
Total	(7.699,0000)	(916)	(281,0340)	(30)

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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

10. 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 abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 129,6881 e R\$ 131,9789, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	622.392,0000	80.717	469.874,0000	62.018
Total	622.392,0000	80.717	469.874,0000	62.018

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2025	74.022	129,6881	(1,74)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	37.535	131,9879	35,09

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código DVLP11 e, no exercício findo em 30 de junho de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
28/08/2024 (*)	101,46
31/08/2024	101,44
30/09/2024	131,23
31/10/2024	131,21
30/11/2024	129,70
31/12/2024	129,70
31/01/2025	129,94
28/02/2025	129,94
31/03/2025 (**)	129,88

(*) 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.

13. 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 artigo 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

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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.

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

14. 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.

15. 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 abaixo:

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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 de taxa de administração foi de R\$ 68 (R\$ 67 em 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\$ 25 (R\$ 24 em 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 pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente ao abaixo:

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 964 (R\$ 1.026 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

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, não houve despesa com taxa de performance registrada (R\$ 1.593 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 74.022 e R\$ 37.535, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(964)	(1,30)	(2.619)	(6,98)
Remuneração da Administração	(68)	(0,09)	(67)	(0,18)
Avaliações e laudos	(27)	(0,04)	(19)	(0,05)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(25)	(0,03)	(24)	(0,06)
Taxas e emolumentos B3	(24)	(0,03)	(41)	(0,11)
Auditoria externa	(16)	(0,02)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(14)	(0,02)	(3)	(0,01)
Taxa CETIP	(13)	(0,02)	(8)	(0,02)
Outros serviços técnicos	(13)	(0,02)	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	(0,01)	(2)	(0,01)
Consultoria jurídica	-	-	(15)	(0,04)
Total	(1.168)	(1,58)	(2.798)	(7,46)

17. 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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6	-	-	54.698
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	27.351	-	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	291	-	-
Total		27.642	-	54.698
		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6	-	-	41.121
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	20.167	-	-
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	2.497	-	-
Total		22.664	-	41.121

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 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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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.

• **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, 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).

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

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\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 7. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão e performance, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 1.747. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão e performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

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 MCS Markup Auditores Independentes S.S. 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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

23. Atos Societários

20/02/2025 – Assembleia Geral de Cotistas deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

- (i) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da data da eventual aprovação no âmbito da Assembleia, no mercado primário ou no mercado secundário, de títulos e valores mobiliários, tais como, mas não limitados, a Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) ou Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, ou adquiridos ou geridos pelo Gestor, e/ou suas respectivas pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, Parágrafo Segundo do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Pessoas Ligadas”), que observem as características abaixo descritas (“Ativos Conflitados”) e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.
- (ii) A possibilidade de aquisição e/ou venda de CCI ou CRI pelo Fundo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor;
- (iii) A possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa (“FIRF”), bem como de fundos de investimento imobiliário (“FII”), fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), fundos de investimento classificados como multimercado (“FIM”), administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, sobretudo pelo Banco Daycoval S/A, sempre observada a regulamentação aplicável e o Regulamento vigente
- (iv) A possibilidade de aquisição pelo Fundo de ativos financeiros emitidos pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas, ou ativos financeiros decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas, ou ainda ativos financeiros que sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Administrador ou Gestor, sempre observada a regulamentação aplicável;
- (v) Ratificação da aprovação sempre de ciência e concordância dos cotistas desde o início do Fundo, considerando, especialmente, a estrutura do produto sempre informada aos cotistas, da participação do prestador de serviços de consultoria especializada do Fundo como sócio das sociedades de propósito específico objeto de investimento pelo Fundo,

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024

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

bem como, da possibilidade de que este mesmo prestador de serviços auxilie na gestão das obras dos empreendimentos imobiliários investidos, direta ou indiretamente, assim como preste outros serviços nos empreendimentos imobiliários investidos, direta ou indiretamente, assim como suas partes relacionadas, sempre observada a regulamentação aplicável, bem como e da mesma forma, a mesma aprovação no mesmo nível e no nível das investidas para quaisquer serviços e relação de sociedade, das seguintes empresas e suas partes relacionadas: (a) JGP5 INCORPORADORA SPE LTDA; (b) JGP7 INCORPORADORA SPE LTDA; (c) TELLUS RESIDENCIAL II E PARTICIPAÇÕES S.A.; (c) SK HIGIENÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

24. 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, 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.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2