São Paulo, 09 de novembro de 2026

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Sra. Ana Lucia Pereira - Superintendência de Listagem e Acompanhamento de Emissores

CVM – Comissão de Valores Mobiliários

Sr. Bruno de Freitas Gomes – Superintendência de Supervisão de Securitização

Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga – Gerência de Supervisão de Securitização

Ref.: Ofício 322/2026-SLE

Assunto: Solicitação de esclarecimentos sobre demonstração financeira do fundo SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Prezados (as) Senhores (as),

O **BANCO DAYCOVAL S.A.** ("Daycoval" ou "Administrador"), instituição financeira regularmente constituída e autorizada a operar como banco múltiplo pelo Banco Central do Brasil, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administrador fiduciário do **Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 42.537.601/0001-88 ("Fundo"), vem, respeitosamente, perante V. Sas., apresentar os esclarecimentos solicitados no Ofício nº 322/2026 -SLE, emitido em 23 de outubro de 2026 ("Ofício"), em conformidade com o Convênio de Cooperação entre a CVM e a B3, firmado em 24 de abril de 2017. Vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme segue.

"*Tendo em vista a abstenção de opinião apresentada pela **MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.** nas Demonstrações Financeiras do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, referente ao exercício social de 2026 entregue em **25/09/2026**, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a **abstenção de opinião** apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas."*

Os pontos a seguir detalham as medidas adotadas pelo Administrador para tratar a abstenção mencionada no relatório da Demonstração Financeira, referente ao exercício findo em junho de 2026, elaborada pela MCS Markup Consultoria, Auditoria e M&A Ltda. (Auditores), conforme solicitado:

1. **Base para a Opinião com Abstenção**

Em relação aos apontamentos apresentados e com o objetivo de atender às disposições da Resolução CVM nº 175/2022 e da Instrução CVM nº 516/2011, o Daycoval, cumprindo o seu dever fiduciário, contratou a Apsis Consultoria Empresarial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.281.922/0001-70 ("Apsis"), em 28/05/2026, para a elaboração de laudos de avaliação econômico-financeira independentes, com o objetivo de determinar o valor justo dos investimentos do Fundo nas respectivas sociedades: JGP5 Incorporadora SPE Ltda., JGP7 Incorporadora SPE Ltda., Tellus Residencial II e Participações S.A. e SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda, doravante denominadas, em conjunto, "SPEs".

Entretanto, apesar das reiteradas solicitações e cobranças realizadas junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), não tivemos acesso, em tempo hábil, às informações financeiras das SPEs necessárias à elaboração dos laudos de avaliação.

As informações e documentações necessárias à elaboração dos laudos referentes aos investimentos na JGP5 Incorporadora SPE Ltda., JGP7 Incorporadora SPE Ltda., Tellus Residencial II e Participações S.A. foram disponibilizadas somente em 03/09/2026. No que se refere ao investimento na SK Higienópolis, a documentação necessária não havia sido disponibilizada até a data de emissão da Demonstração Financeira do Fundo.

Dessa forma, não foi possível concluir as avaliações econômico-financeiras independentes das SPEs dentro do prazo necessário para sua consideração na Demonstração Financeira do Fundo, com data-base de 30/06/2026.

2. **Medidas Adotadas e Cronograma**

   a. **Ações pós-emissão**

   Após a emissão da Demonstração Financeira, o Administrador deu continuidade ao acompanhamento das pendências junto ao Gestor, mantendo as cobranças periódicas para obtenção das informações necessárias.

   As informações requeridas para a elaboração do laudo de avaliação da investida SK Higienópolis foram disponibilizadas somente em 19 de outubro de 2026.

   b. **Cronograma de Regularização**

   Após o encaminhamento das informações e documentações pendentes à APSIS, esta informou a previsão de entrega dos laudos de avaliação para 13 de novembro de 2026.

Após o recebimento dos laudos, o Daycoval e a MCS realizarão as revisões dos documentos, contemplando a análise da metodologia e das premissas adotadas, bem como a formalização de eventuais questionamentos e solicitações de esclarecimentos.

Na sequência, serão conduzidas as diligências necessárias junto à Apsis e/ou ao Gestor, visando ao esclarecimento de eventuais pontos identificados durante a revisão e à validação final dos laudos.

Concluída essa etapa, serão realizados os procedimentos necessários para atualização dos valores dos investimentos.

Considerando todas as etapas envolvidas, estima-se o prazo de aproximadamente 30 dias, contados a partir do recebimento dos laudos de avaliação, para a conclusão dos trabalhos e reemissão da Demonstração Financeira do Fundo. Esse prazo poderá sofrer alterações em função da necessidade de esclarecimentos adicionais e do tempo de retorno dos envolvidos.

Reforçamos o compromisso da administradora fiduciária em acompanhar de perto todas as etapas restantes, garantindo que o cronograma seja rigorosamente observado, mitigando assim quaisquer impactos para os cotistas e preservando a transparência do fundo.

O Administrador coloca-se à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Cordialmente,

BANCO DAYCOVAL S.A.