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 323/2026-SLE

Assunto: Solicitação de esclarecimentos sobre demonstração financeira SPECIALE REAL ESTATE DEVOLPMENT II FII

Prezados (as) Senhores (as),

O BANCO DAYCOVAL S.A. ("Instituição" e/ou "Daycoval"), na qualidade de Administrador do Speciale Real Estate Development II FII ("Fundo"), em atenção ao Ofício nº 323/2026-SLE, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme a seguir:

"*Tendo em vista a abstenção de opinião apresentada pela **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda**. nas Demonstrações Financeiras do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, referente ao exercício social de 2026 entregue em **28/09/2026**, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a **abstenção de opinião** apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas."*

Em atenção à solicitação de esclarecimentos referente à abstenção de opinião constante no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social de 2026, emitido em setembro de 2026, a Administradora esclarece que o apontamento não decorre de falhas operacionais, mas sim de uma assincronia estrutural de calendários (defasagem de datas-base) entre as demonstrações financeiras auditadas da SPE e de 02 (dois) fundos investidos, conforme os detalhes abaixo:

a. Investimento na Tellus Residencial II e Participações S.A. – R$ 30.030 mil (representando 70,78% do PL). A abstenção está diretamente relacionada à defasagem temporal das demonstrações financeiras auditadas da SPE em relação à data-base do Fundo, visto que a SPE encerra seu exercício social em dezembro de cada ano. Como medida resolutiva, propomos avaliar junto à Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. (Auditores) a estruturação e realização de procedimentos adicionais de auditoria sobre as informações contábeis intermediárias da SPE em 30/06/2026. Esse escopo complementar incluirá a análise de balancetes,

movimentações patrimoniais e demais documentos de suporte necessários para fornecer aos auditores as evidências apropriadas e suficientes sobre a precificação e existência do investimento.

b. Investimentos nos fundos Raizz Desenvolvimento II FII e Vertente Desenvolvimento FII – R$ 7.532 mil (17,76% do PL).

A segunda limitação está relacionada à defasagem das demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, o que impossibilita a conclusão dos procedimentos de auditoria sobre os respectivos investimentos. Cabe destacar que ambos os Fundos, não estão sob a alça do Daycoval, visto que ambos os Fundos possuem administradores fiduciários externos:

- **Raizz Desenvolvimento II FII:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
- **Vertente Desenvolvimento FII:** ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Dessa forma, a obtenção das informações financeiras intermediárias e o necessário alinhamento para a realização de procedimentos complementares de auditoria dependem diretamente da tempestividade e da atuação dos respectivos administradores e auditores independentes.

Diante desse cenário de limitação externa, requeremos a atuação da Gestora nas tratativas com os administradores dos fundos investidos. O objetivo é garantir a disponibilização dos balancetes de junho de 2026 e dos demais documentos necessários para que a os Auditores possam avaliar a viabilidade da realização de procedimentos adicionais. Essa alternativa mitigatória permitiria buscar evidências complementares sobre os saldos registrados, sem necessariamente exigir a elaboração de novas demonstrações financeiras anuais auditadas por parte dos fundos investidos.

Plano de Ação e Cronograma

Existem duas frentes de plano de ação em andamento:

1. **Ajuste na data-base das investidas:** Como a ressalva/abstenção de opinião decorre estritamente do descasamento entre as datas de encerramento das demonstrações dos ativos investidos, está em curso uma tratativa com a Gestora para alterar o exercício social das demonstrações financeiras para dezembro (e não mais junho). Ressaltamos que a implementação desta medida encontra-se em fase de avaliação pela Gestora, aguardando aprovação formal face à análise de viabilidade financeira.

2. **Obtenção de informações adicionais:** Busca por dados complementares que permitam ao auditor emitir sua opinião conclusiva. Essa alternativa foge à alçada de execução direta do Daycoval, uma vez que ficamos totalmente dependentes do envio tempestivo de informações por terceiros (administradores das investidas) e da atuação direta da Gestora.

As tratativas para obtenção das informações financeiras das investidas já foram iniciadas junto à Gestora (solicitações realizadas desde setembro), tendo sido disponibilizados o balancete e a documentação societária

da Tellus Residencial II. Iremos dar continuidade às diligências para obtenção dos documentos pendentes e alinhar com os Auditores a possibilidade de realização de procedimentos adicionais sobre as informações financeiras intermediárias de junho.

Considerando a dependência operacional da Gestora, dos administradores externos e das auditorias, bem como a possibilidade de custos adicionais sujeitos à aprovação prévia da Gestora, o cronograma de encerramento encontra-se atrelado a variáveis externas. No entanto, ao longo do mês de novembro, o Daycoval definirá junto com a Gestora a viabilidade da alteração da data-base do fundo, além de prosseguir com a cobrança dos balancetes de junho e demais documentos necessários para a avaliação dos Auditores, até o seu efetivo recebimento ou formalização de recusa por partes das partes.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Cordialmente,

BANCO DAYCOVAL S.A.