

À

**B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão**

Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos

**Ref.: Publicação de edital de convocação de assembleia fora do prazo**

**Aos cuidados:**

Sr. Heitor Lucas Maurici Gomes – Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos – B3 S.A.  
- Brasil, Bolsa, Balcão.

**C.C:**

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

Prezados (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 1791/2024-SCF, emitido em 10 de outubro de 2024 (“Ofício”), em conformidade com o Convênio de Cooperação entre a CVM e a B3, firmado em 24 de abril de 2017.

Os pontos a seguir detalham as medidas adotadas pelo Administrador para tratar a ressalva mencionada no relatório das Demonstrações Financeiras, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, elaboradas pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., conforme solicitado:

## **1. Base para a Opinião com Ressalva**

Conforme exposto nas Demonstrações Financeiras e corroborado pela nota explicativa nº 6, o fundo possui 66,30% de seu patrimônio líquido investido em participações societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), cujo objetivo é a incorporação imobiliária. O ajuste de valor justo, no montante de R\$ 15.843 mil, foi realizado com base em laudos de avaliação econômico-financeira. Tal

procedimento visa garantir a transparência ao mercado quanto à valorização ou desvalorização dos ativos imobiliários que compõem o fundo, assegurando uma mensuração precisa e conforme as práticas de mercado existente na maioria dos fundos de investimento.

## **2. Esclarecimentos sobre a Norma Contábil Aplicável**

A Instrução CVM nº 516/2011, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), estabelece a necessidade de avaliação contínua dos imóveis pelo valor justo, utilizando as melhores evidências de mercado disponíveis. Contudo, a norma não aborda explicitamente as participações indiretas em ativos imobiliários adquiridos por Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

Diante desse cenário, é importante destacar que o intuito dos ativos imobiliários dentro das SPEs é a apreciação de capital a longo prazo, os quais, de acordo com o Art. 7º da ICVM 516, devem ser avaliados pelo valor justo. Este entendimento corrobora a prática adotada pelo Fundo, que busca refletir fielmente o valor de mercado dos projetos imobiliários, assegurando que as demonstrações financeiras sejam transparentes e precisas, em consonância com o objetivo de oferecer uma mensuração confiável e que promova a equidade entre os cotistas.

Adicionalmente, o Pronunciamento Técnico CPC 18 apoia a mensuração ao valor justo em participações indiretas, como as detidas via SPEs por fundos de investimento. O item 19 do CPC 18 permite essa abordagem, principalmente quando se trata de ativos imobiliários voltados para a geração de renda ou apreciação de capital a longo prazo, como é o caso das SPEs investidas pelo Fundo. Tal alinhamento fortalece a prática de valor justo como a metodologia mais adequada para garantir transparência e aderência às melhores práticas contábeis.

Este entendimento também encontra respaldo adicional no uso de práticas contábeis análogas a outros veículos de investimento, como os Fundos de Investimento em Participações (FIPs), conforme delineado em normas correlatas. Caso a CVM venha a interpretar que a metodologia de cálculo para esses ativos deva seguir outro padrão, o Administrador se compromete a adotar imediatamente as diretrizes estabelecidas pelo regulador, assegurando plena conformidade com os esclarecimentos fornecidos pela autarquia.

Diante disso, frente as ressalvas apontadas passamos a tomar medidas para assegurar a conformidade, conforme detalhado abaixo.

## **3. Medidas Adotadas e Cronograma**

**a. Demonstrações Financeiras Auditadas das SPEs**

Em relação às demonstrações financeiras das SPEs investidas, informamos que, em setembro, foi solicitado à auditoria independente que iniciasse a análise tempestivamente. No entanto, contratempos operacionais enfrentados resultaram em um atraso no processo. Desde então, o administrador fiduciário tem mantido um acompanhamento próximo e diligente em conjunto à gestora de recursos do Fundo, para garantir a conclusão dos trabalhos no menor prazo possível.

**b. Consulta à ANBIMA**

Com o objetivo de alinhar e padronizar as práticas contábeis relacionadas à mensuração de participações indiretas via SPEs, iniciamos um processo de discussão junto à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Essa iniciativa visa garantir que as práticas adotadas para a mensuração e precificação contábil desses ativos estejam em conformidade com as melhores diretrizes de mercado, assegurando transparência e padronização do mercado.

**c. Cronograma de Regularização**

Apesar dos esforços contínuos, não foi possível finalizar as demonstrações dentro do prazo originalmente previsto para esta resposta. No entanto, obtivemos um compromisso formal de que as demonstrações serão concluídas e entregues até segunda-feira, 28 de outubro de 2024. A gestora de recursos do fundo também tem sido regularmente cobrada quanto à sua responsabilidade em garantir a conformidade das práticas contábeis e a entrega tempestiva de todos os documentos das investidas, assegurando que os mais elevados padrões de governança e transparência regulatória sejam cumpridos.

Reforçamos o nosso compromisso em acompanhar de perto todas as etapas restantes, garantindo que o cronograma seja rigorosamente observado e que não ocorram novos atrasos, 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.

**Cordialmente,**

**BANCO DAYCOVAL S.A.**