

Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 261DC-016-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 ao Fundo, 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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Ativos não financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPEs), as quais estão avaliadas no montante de R\$ 8.190 mil, o equivalente à 71,08% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil das carteiras; **(ii)** validação da existência do investimento na companhia investida; **(iii)** obtenção das demonstrações contábeis na data base de 31 de dezembro de 2024, realização da valorização do investimento pelo método de equivalência patrimonial; e avaliação de possíveis assuntos significativos que pudessem impactar o fundo; **(iv)** revisão dos papéis de trabalho das Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), na data-base de 31 de dezembro de 2024; **(v)** exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao período de 11 de setembro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 1º de abril de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 detecta 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 obtivemos 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 do Fundo;
- 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 do Fundo. 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de janeiro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.449.786/0001-20
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		1.651	14,33	1.343	17,59
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.117	9,69	42	0,55
Disponibilidades		1.117	9,69	42	0,55
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1.117	9,69	42	0,55
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		534	4,64	1.301	17,04
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	46	0,40	758	9,93
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	46	0,40	758	9,93
Outros valores		488	4,24	543	7,11
Despesas diferidas		488	4,24	543	7,11
Não circulante		9.955	86,40	6.317	82,76
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	9.955	86,40	6.317	82,76
Participações societárias		8.190	71,08	6.317	82,76
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6.1 / 6.2	8.190	71,08	6.317	82,76
Renda Variável		1.765	15,32	-	-
Opções de compra		1.765	15,32	-	-
Total do ativo		11.606	100,73	7.660	100,35
Passivo					
Circulante		84	0,73	27	0,35
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		84	0,73	27	0,35
Provisões		84	0,73	27	0,35
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	78	0,68	20	0,26
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	5	0,04	6	0,08
Demais valores		1	0,01	1	0,01
Total do passivo		84	0,73	27	0,35
Patrimônio líquido	9	11.522	100,00	7.633	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		11.606	100,73	7.660	100,35

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Notas	2024	De 11/09/2023 a 31/12/2023
Resultados		505	26
Resultado com participações societárias	6	494	-
Resultado com dividendos e bonificações		1.000	-
Equivalência patrimonial		(506)	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	5	11	26
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	11	26
Encargos	15	(364)	(101)
Despesas da Administração	14	(321)	(92)
Remuneração da Gestão	(a)	(238)	(74)
Remuneração da Administração	(a)	(55)	(11)
Despesa de Controladoria	(a)	(28)	(7)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(32)	(9)
Taxa de fiscalização CVM	-	(18)	(1)
Taxas e emolumentos B3	-	(13)	(4)
Taxa ANBIMA	-	(1)	(4)
Despesas de serviços técnicos especializados		(11)	-
Auditoria externa		(11)	-
Resultado do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		141	(75)
Quantidade de cotas	9	124.960,0000	78.829,0000
Resultado por cota - Valor em R\$		1,1284	(0,9514)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 11 de setembro de 2023 (*)	Notas	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10	8.001	-	-	-	8.001
Custos na integralização de cotas	10	-	(293)	-	-	(293)
Resultado líquido do período	-	-	-	(75)	-	(75)
Em 31 de dezembro de 2023		8.001	(293)	(75)	-	7.633
Integralização de cotas no exercício	10	4.643	-	-	-	4.643
Custos na integralização de cotas	10	-	(17)	-	-	(17)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	141	-	141
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(878)	(878)
Em 31 de dezembro de 2024		12.644	(310)	66	(878)	11.522

() Data de início das atividades do Fundo.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024	De 11/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(-) Pagamento de taxa de gestão		(160)	(37)
(-) Pagamento de taxa de administração		(94)	(8)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(24)	(4)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(18)	(1)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(10)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	(3)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		-	(4)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		-	(17)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(307)	(74)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Recebimento de dividendos e bonificações de participações societárias	6	1.000	-
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	723	6.474
(-) Aquisição de títulos públicos federais	5.1	-	(7.206)
(-) Aquisição de participações societárias	6	(2.654)	(6.122)
(-) Opções de compra		(1.490)	(195)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(2.421)	(7.049)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10 / 12		
(+) Emissão de cotas	10	4.643	8.001
(+/-) Reversão de custos/custos na emissão e integralização de cotas	10	38	(836)
(-) Distribuição de rendimentos	12	(878)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		3.803	7.165
Variação no caixa e equivalentes de caixa		1.075	42
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	42	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	1.117	42
Variação no caixa e equivalentes de caixa		1.075	42
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		141	(75)
Aumento de outros passivos		57	27
Resultado com títulos públicos federais	5.1	(11)	(26)
Resultado com participações societárias	6	(494)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(307)	(74)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

O Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 1º de novembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 11 de setembro de 2023, com prazo de duração de 08 (oito) anos contados da data de primeira integralização, prorrogável mediante recomendação da Gestora e deliberação da Assembleia Geral por mais 02 (dois) anos, sendo 06 (seis) anos para o período de investimento e 02 (dois) para o período de desinvestimento do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus investidores a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de investimento preponderante em **(a)** participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”) e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção prioritariamente de empreendimentos imobiliários residenciais e, alternativamente, de empreendimentos imobiliários mistos (“SPEs”); ou **(b)** empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, voltados prioritariamente para uso residencial e, alternativamente, para uso misto, 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 **(ii)** eventual exploração comercial dos Imóveis, 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 do Fundo se torne negativo.

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, 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 15 de janeiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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 pela equivalência patrimonial conforme requerido pela Resolução CVM nº 211/14.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos federais**

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável, em função da classificação dos títulos prevista na Instrução CVM nº 577/16.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em títulos públicos federais”.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

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

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomado por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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.

• Opções

As operações com opções, pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício ou não da opção, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita /despesa no caso de não exercício da opção.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

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

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - Sem vencimento	2024	
	Instituição	Saldo
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	1.117
Total		1.117
Ativos - Sem vencimento	2023	
	Instituição	Saldo
Disponibilidades (*)	Banco Daycoval S.A.	42
Total		42

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1.117 (R\$ 42 em 2023) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo).

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

• Títulos públicos federais

5.1 - Descrição do investimento

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos instrumentos financeiros classificados como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão demonstrados no quadro a seguir.

Títulos para negociação	Natureza	2024		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	Pública	46	46	-	-	46
Total		46	46	-	-	46

Títulos para negociação	Natureza	2023		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	Pública	758	758	-	-	758
Total		758	758	-	-	758

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 11 (R\$ 26 durante o período de 11 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023).

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos títulos públicos federais ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, estão demonstradas adiante:

Descrição	2024	De 11/09/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	758	-
Aquisições	-	7.206
Vendas	(723)	(6.474)
Resultados	11	26
Saldo final	46	758

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Sociedades de Propósito Específico (SPE)

6.1 – Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui investimentos em sociedades de propósito específico (SPE) de operações imobiliárias, conforme descritas adiante:

CNPJ	Razão Social	Participação	2024	
			Quantidade de cotas	Valor
44.194.885/0001-82	AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.	5,00%	3.706.638	3.680
54.581.056/0001-06	AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.	50,00%	1.821.668	1.663
30.384.496/0001-05	AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.	10,00%	1.182.881	1.870
33.440.891/0001-56	AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.	17,00%	1.160.562	977
Total			7.871.749	8.190

CNPJ	Razão Social	Participação	2023	
			Quantidade de cotas	Valor
44.194.885/0001-82	AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.	5,00%	3.783	4.297
30.384.496/0001-05	AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.	10,00%	1.122.661	1.477
33.440.891/0001-56	AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.	17,00%	413.951	543
Total			1.540.395	6.317

(a) AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.

A empresa AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda. ("Three Lakes") foi fundada em 10 de novembro de 2021, sendo inscrita sob o CNPJ/MF nº 44.194.885/0001-82. Atualmente está localizada na cidade de Campinas, no estado de São Paulo. Sua principal atividade econômica é o desenvolvimento de loteamentos residenciais voltados para baixa renda, no modelo de permuta de terreno.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 5,00% de participação na Three Lakes, totalizando 3.839 (três mil, oitocentos e trinta e nove) cotas aplicadas na sociedade (5,00%, totalizando 3.783 [três mil, setecentos e oitenta e três] em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o aporte do montante de R\$ 60.

As demonstrações contábeis auditadas da Three Lakes foram emitidas por outros auditores independentes em 27 de março de 2025 sem modificação de opinião.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(b) AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.

A empresa AZ Loteamento Campinas Paca Ltda. ("Loteamento Campinas") foi fundada em 03 de abril de 2024, sendo inscrita sob o CNPJ/MF nº 54.581.056/0001-06. Atualmente está localizada na cidade de Campinas, no estado de São Paulo. Sua principal atividade econômica exclusiva é o planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 50,00% de participação na Loteamento Campinas, totalizando 2.983.000 (dois milhões, novecentos e oitenta e três mil) cotas aplicadas na sociedade (sem posição de investimento em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o aporte do montante de R\$ 2.317.

As demonstrações contábeis auditadas do Loteamento Campinas foram emitidas por outros auditores independentes em 28 de março de 2025 sem modificação de opinião.

(c) AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.

A empresa AZ Vienal Pirelli SPE Ltda. ("Vienal Pirelli") foi fundada em 07 de maio de 2018, sendo inscrita sob o CNPJ/MF nº 30.384.496/0001-05. Atualmente está localizada na cidade de Campinas, no estado de São Paulo. Sua principal atividade econômica é o desenvolvimento de loteamentos residenciais voltados para baixa renda, no modelo de permuta de terreno. O valor de entrada pelo Fundo foi realizado pelo valor contábil.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 10,00% de participação na Vienal Pirelli, totalizando 1.168.346 (um milhão, cento e sessenta e oito mil, trezentos e quarenta e seis) cotas aplicadas na sociedade (10,00%, totalizando 1.122.661 [um milhão, cento e vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e uma] em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o aporte do montante de R\$ 130.

As demonstrações contábeis auditadas da Vienal Pirelli foram emitidas por outros auditores independentes em 23 de julho de 2025 sem modificação de opinião.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(d) AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.

A empresa AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda. ("Loteamento Itapetininga") foi fundada em 24 de abril de 2019, sendo inscrita sob o CNPJ/MF nº 33.440.891/0001-56. Atualmente está localizada na cidade de Campinas, no estado de São Paulo. Sua principal atividade econômica é o desenvolvimento de loteamentos residenciais voltados para baixa renda, no modelo de permuta de terreno.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 17,00% de participação na Loteamento Itapetininga, totalizando 1.153.753 (um milhão, cento e cinquenta e três mil, setecentos e cinquenta e três) cotas aplicadas na sociedade (17,00%, totalizando 413.951 [quatrocentos e treze mil, novecentos e cinquenta e uma] em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve o aporte do montante de R\$ 1.637.

As demonstrações contábeis auditadas do Loteamento Itapetininga foram emitidas por outros auditores independentes em 07 de maio de 2025 sem modificação de opinião.

• Opções de Compra

Instrumento					
Opções de compra	Tipo	Rentabilidade	Vencimento	Quantidade	Valor
OPC PACAEMB1	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	35
OPC PACAEMB2	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	30
OPC PACAEMBU	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	458
OPC PIRELLI	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	15
OPC PIRELLI1	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	30
OPC PIRELLI2	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	35
OPC THREE	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	183
OPC THREE1	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	16
OPC THREE2	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	15
OPC VL BELA	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	33
OPC VL BELA1	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	194
OPC VL BELA2	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	190
OPC VL BELA3	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	168
OPC VL BELA4	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	363
Total				14	1.765

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

O Fundo celebrou acordos de opção de compra com a SPEs, que preveem aportes antecipados para custeio de obras e despesas do empreendimento, podendo ser exercido a qualquer tempo pelo Fundo da data de assinatura do Acordo até 48 (quarenta e oito) meses, os quais conferem ao Fundo o direito de adquirir os percentuais das quotas da Sociedade apresentados na tabela a seguir.

SPE	Valor acordo	% participação
AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.	R\$ 3.000	13%
AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.	R\$ 1.000	10%
AZ Vial Pirelli SPE Ltda.	R\$ 2.500	10%
AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.	R\$ 3.550	5%

Os aportes foram realizados de forma parcial e estão registrados contabilmente, sendo atualizados pelo **IPCA + 4% a.a.**, podendo haver recompra pela Sociedade ou sócios, considerando a atualização prevista, podendo, a critério do Fundo, ser realizado com a entrega de unidades autônomas dos empreendimentos.

Os adiantamentos seguem registrados como direito do Fundo até sua efetiva conversão ou recompra.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve resultado positivo de R\$74 (R\$ 3 em 2023).

6.2 – Movimentações dos investimentos

As movimentações com sociedade de propósito específico e opções de compra ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, estão demonstradas a seguir:

Descrição	2024	De 11/09/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	6.317	-
Aquisições SPEs	2.654	6.122
Aquisições Opções	1.490	195
Resultados	(506)	-
Saldo final	9.955	6.317

6.3 – Método de avaliação dos ativos não financeiros de natureza imobiliária

As SPEs estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial tomado por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

As opções de compra estão avaliadas ao custo de aquisição em função de não possuir base consistentes e confiáveis para mensurar o ativo a valor justo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou operações com instrumentos financeiros derivativos conforme NE nº 6.

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os 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 do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

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

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme adiante, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 95,7381 e adiante R\$ 96,8330, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	124.960,0000	11.522	78.829,0000	7.633
Total	124.960,0000	11.522	78.829,0000	7.633

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) para cada cota, acrescido do custo unitário de distribuição, nos termos do boletim de subscrição e compromisso de investimento, nos termos do ato do Administrador que aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.

Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, o Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a realizar novas emissões de cotas, sem que seja necessária prévia aprovação da assembleia geral, assegurado o direito de preferência aos cotistas, observado que o capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo será de R\$ 25.000,00, observado que a primeira emissão de cotas do Fundo não se encontra contemplada neste montante.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou ainda, **(iv)** valor apresentado pela Gestora e aprovado pelo Administrador, com base na viabilidade das novas cotas.

Caso a nova emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, conforme alterada e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, houve emissão e subscrição de novas cotas, observados os custos de emissão de R\$ 17 e R\$293, respectivamente, conforme detalhamento a seguir:

Classe	2024		De 11/09/2023 a 31/12/2023	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	46.131,0000	4.643	78.829,0000	8.001
Total	46.131,0000	4.643	78.829,0000	8.001

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve resgate de cotas.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9.699	92,2081	(4,78)
Período findo em 31 de dezembro de 2023 (*)	7.765	96,8330	(3,17)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9.702	99,2317	2,48
Período findo em 31 de dezembro de 2023 (*)	7.765	96,8330	(3,17)

(*) Período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Como definido no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei nº 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

As distribuições de resultados ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas adiante (não houve durante o período de 11 de agosto [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023):

Descrição	2024
Total de saldos recebidos segundo o regime de caixa	7.206
Total de saldos pagos segundo o regime de caixa	(6.279)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	927
Resultado mínimo a distribuir (95%)	881
Resultado distribuído	878
% distribuído	95

A seguir demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	2024
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	878
Rendimentos pagos no exercício	(878)
Saldo pendente de distribuição	-

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia calculada **(a)** sobre o patrimônio líquido do Fundo; ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX"), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração do percentual de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), ou índice que vier a substituí-lo, a partir da data de registro do Fundo.

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 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 55 (R\$ 11 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 238 (R\$ 74 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 28 (R\$ 7 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

b) Taxa de performance

Além da parcela da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora e à Consultoria Especializada farão jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora e à Consultoria Especializada, conforme condições descritas no regulamento do Fundo.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à primeira emissão: **(i)** a taxa de performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e **(ii)** a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024 e no período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo)] a 31 de dezembro de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

Não será cobrada taxa de ingresso e de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário, exceto eventual custo unitário de distribuição no caso de novas ofertas públicas conforme possa ser estipulado no seu respectivo ato de aprovação.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 9.699 e de R\$ 985, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	De 11/09/2023 a 31/12/2023	% sobre o PL médio
Remuneração da gestão	(238)	(2,45)	(74)	(0,95)
Remuneração da administração	(55)	(0,57)	(11)	(0,14)
Despesa de controladoria	(28)	(0,29)	(7)	(0,09)
Taxa de fiscalização CVM	(18)	(0,19)	(1)	(0,01)
Taxas e emolumentos B3	(13)	(0,13)	(4)	(0,05)
Auditoria externa	(11)	(0,10)	-	-
Taxa ANBIMA	(1)	(0,01)	(4)	(0,05)
Total	(364)	(3,74)	(101)	(1,29)

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedade de Propósito Específico (SPE) + Opções de compra	6	-	-	9.955
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	-	46	-
Total		-	46	9.955

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedade de Propósito Específico (SPE) + Opções de compra	6	-	-	6.317
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	-	758	-
Total		-	758	6.317

18. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, Cofins, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Conforme o art. 2º da Lei nº 9.779/99, 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

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei nº 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as 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;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

• Tributação periódica (“come-cotas”) – Lei nº 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei nº 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. 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.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1.117, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 5. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 78. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

21. 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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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 BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

22. Atos societários

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 02 de maio de 2024, foi deliberado e aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

23. Eventos subsequentes

Conforme Termo de apuração de consulta formal iniciado em 15 de abril de 2025, foi aprovado as seguintes matérias: (i) Em decorrência da entrada em vigor da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), e da necessidade de adaptação do Regulamento às suas disposições (“Adaptação Obrigatória”), a criação da classe única de investimento do Fundo (“Classe Única”); (ii) Em decorrência da entrada em vigor da Resolução CVM nº 175 e da Adaptação Obrigatória, a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, incluindo no que se refere à inclusão de disposições referentes à adoção das medidas necessárias na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo, tendo em vista a adoção do regime de limitação de responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, bem como a inclusão do sufixo “Responsabilidade Limitada” na denominação social do Fundo; (iii) A adaptação do Regulamento do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175; (iv) A alteração das taxas de administração, gestão devida pelo Fundo à Administradora/Gestora; (v) A consolidação do novo Regulamento do Fundo, nos exatos termos do regulamento anexo à presente consulta formal, contemplando, inclusive, todas as demais adequações redacionais necessárias aos padrões da nova minuta da Administradora; e (vi) A autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nºs 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