

Speciale Real Estate Fund of Funds
Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Speciale
Real Estate Fund of Funds Fundo de
Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 50.135.849/0001-40

[Administrado pelo Banco Daycoval S.A. –
CNPJ nº 62.232.889/0001-90]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263QE-009-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

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 Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário) (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário) em 31 de dezembro de 2025, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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 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 cotas de fundos de investimento imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Cotas de fundos de investimento imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (“Fundos Investidos”), no montante de R\$ 84.536 mil, o equivalente à 95,52% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização destes ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do ativo com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iii)** exame da existência da totalidade dos ativos; **(iv)** análise das últimas demonstrações contábeis auditadas dos Fundos Investidos; **(v)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundos realizadas durante o 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 e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a avaliação do valor justo dos seus investimentos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

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;
- Concluimos 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, 31 de março de 2026

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



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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA/
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		88.517	100,01	80.775	100,05
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.541	1,74	1.992	2,47
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		1.540	1,74	1.991	2,47
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		1.540	1,74	1.991	2,47
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	86.362	97,58	78.779	97,58
Cotas de fundos de investimento imobiliário		84.536	95,52	77.521	96,02
Valora RE III F.I.I. - VGIR11		4.278	4,83	4.043	4,98
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I. - KNCR11		3.904	4,41	3.740	4,63
Riza Akin F.I.I. - RZAK11		3.632	4,10	3.392	4,20
F.I.I. RBR Private Crédito Imobiliário - RBRY11		2.798	3,16	1.988	2,46
XP Log F.I.I. - XPLG11		2.753	3,11	2.448	3,03
Kinea Unique High Yield CDI F.I.I. - KNUQ11		2.746	3,10	2.718	3,37
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11		2.653	3,00	2.796	3,46
Vectis Juros Real F.I.I. - VCJR11		2.552	2,88	2.402	2,98
Clave Indices de Preços F.I.I. - CLIN11		2.430	2,75	2.238	2,77
BTG Pactual Logística F.I.I. - BTLG11		2.424	2,74	1.896	2,35
Kinea Hedge Fund F.I.I. - KNHF11		2.211	2,50	1.926	2,39
WHG Real Estate F.I.I. - WHGR11		2.209	2,50	2.046	2,53
HSI Logística F.I.I. - HSLG11		2.030	2,29	1.683	2,08
XP Malls F.I.I. - XPMML11		1.902	2,15	1.719	2,13
Pátria Logística F.I.I. - PATL11		1.901	2,15	1.404	1,74
Pátria Malls F.I.I. - PMLL11		1.899	2,15	-	-
F.I.I. Guardian Real Estate - GARE11		1.895	2,14	1.778	2,20
Life Capital Partners F.I.I. - LIFE11		1.839	2,08	1.861	2,31
FoF de Investimento Imobiliário Kinea F.I.I. - KFOF11		1.827	2,06	1.488	1,84
Kinea High Yield CRI F.I.I. - KNHY11		1.764	1,99	1.219	1,51
Vinci Imóveis Urbanos F.I.I. - VIUR11		1.724	1,95	1.660	2,06
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HGCR11		1.711	1,93	1.693	2,10
JS Real Estate Multigestão F.I.I. - JSRE11		1.710	1,93	1.467	1,82
Real Investor F.I.I. - RINV11		1.696	1,92	1.539	1,91
Kinea Crédito Agro FIAGRO Imobiliário - KNCA11		1.689	1,91	1.574	1,95
Hedge Brasil Shopping F.I.I. - HGBS11		1.689	1,91	1.572	1,95
F.I.I. BTG Pactual Fundo de CRI - BTC11		1.681	1,90	1.080	1,34
XP Crédito Imobiliário F.I.I. - XPCI11		1.669	1,89	1.572	1,95
F.I.I. SPX Syn Multiestratégia - SPXS11		1.600	1,81	1.508	1,87
F.I.I. BTG Pactual Corporate Office Fund - BRCR11		1.583	1,79	1.242	1,54
Cyrela Crédito F.I.I. - CYCR11		1.419	1,60	1.360	1,68
Kinea Indices de Preços F.I.I. - KNIP11		1.389	1,57	1.386	1,72
CSHG Real Estate F.I.I. - HGRE11		1.311	1,48	1.095	1,36
HSI Malls F.I.I. - HSMML11		1.293	1,46	1.018	1,26
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - MCC11		1.205	1,36	1.058	1,31
F.I.I. VBI Prime Properties - PVBI11		1.199	1,35	1.119	1,39
HSI Ativos Financeiros F.I.I. - HSAF11		1.144	1,29	996	1,23
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I. - RBRX11		1.110	1,25	1.014	1,26
F.I.I. - VBI Logístico - LVB11		948	1,07	820	1,02
Vinci Shopping Centers F.I.I. - VISC11		896	1,01	798	0,99
Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços F.I.I. - PCIP11		777	0,88	-	-
XP Selection FdF de Investimento Imobiliário F.I.I. - XPSF11		776	0,88	754	0,93
Navl Imobiliário Total Return F.I.I. - NAVT11		715	0,81	654	0,81
RBR Top Offices F.I.I. RL - TOPP11		710	0,80	709	0,88
JFL Living F.I.I. - JFL11		686	0,78	756	0,94
Inter Residence F.I.I. - INRD11		679	0,77	598	0,74
RBR Log - F.I.I. - RBRL11		664	0,75	481	0,60
BRPR Corporate Offices F.I.I. - BROF11		492	0,56	855	1,06
F.I.I. General Shopping Ativo Renda - FIGS11		281	0,32	366	0,45
F.I.I. Green Towers - GTWR11		249	0,28	215	0,27
Pátria Securities F.I.I. - PSEC11		194	0,22	-	-
Malls Brasil F.I.I. - MALL11		-	-	1.722	2,13
Plural Recebíveis Imobiliários F.I.I. - PLCR11		-	-	758	0,94
Autonomy Edifícios Corporativos F.I.I. - AIEC11		-	-	663	0,82
Santander Renda de Aluguéis F.I.I. - SARE11		-	-	277	0,34
F.I.I. Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos - BPFF11		-	-	180	0,22
Itaú Tempus F.I.I. - TMPS11		-	-	177	0,22
Instrumentos financeiros de renda fixa		1.826	2,06	1.258	1,56
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		1.826	2,06	1.258	1,56
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		614	0,69	4	-
Outros valores		614	0,69	4	-
Ordem de venda a receber		583	0,66	-	-
Proventos a receber		21	0,02	-	-
Outros valores a receber		6	0,01	-	-
Despesas diferidas		4	-	4	-
Total do ativo		88.517	100,01	80.775	100,05
Passivo					
Circulante		5	0,01	39	0,05
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		5	0,01	39	0,05
Provisões		5	0,01	39	0,05
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	-	-	29	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	-	-	8	0,01
Demais valores		5	0,01	2	-
Total do passivo		5	0,01	39	0,05
Patrimônio líquido	8	88.512	100,00	80.736	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		88.517	100,01	80.775	100,05

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	2025	2024
Resultados		17.926	(4.532)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4 / 5	144	203
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	144	132
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	-	71
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	6	17.776	(4.735)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		202	24
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		17.574	(4.759)
<u>Resultados diversos</u>		6	-
Ajuste de cotas		6	-
Encargos	16	(323)	(430)
<u>Despesas da Administração</u>	15	(256)	(270)
Remuneração da Gestão	(b)	(168)	(180)
Remuneração da Administração	(a)	(60)	(58)
Despesa de Controladoria	(a)	(28)	(32)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(49)	(122)
Taxas e emolumentos B3		(12)	(97)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(14)
Taxa CETIP		(13)	(9)
Taxa ANBIMA		(4)	(2)
<u>Despesas tributárias</u>		(1)	(30)
Tributos federais		(1)	(30)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(11)	(8)
Auditoria externa		(11)	(8)
<u>Despesas diversas</u>		(6)	-
Outras despesas operacionais		(6)	-
Resultado líquido do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		17.603	(4.962)
Quantidade de cotas	8	975.907,0000	975.907,0000
Resultado por cota - valor em R\$		18,0376	(5,0845)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		49.874	(50)	566	(1.317)	49.073
Integralização de cotas no exercício	10	44.837	-	-	-	44.837
Custos na integralização de cotas	10	-	(875)	-	-	(875)
Resultado líquido do exercício		-	-	(4.962)	-	(4.962)
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	(7.337)	(7.337)
Em 31 de dezembro de 2024		94.711	(925)	(4.396)	(8.654)	80.736
Resultado líquido do exercício		-	-	17.603	-	17.603
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	(9.827)	(9.827)
Em 31 de dezembro de 2025		94.711	(925)	13.207	(18.481)	88.512

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	144	132
(+/-) Devolução/constituição de margem de garantia em dinheiro		-	90
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(2)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(8)	(8)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(13)	(9)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(13)
(-) Pagamento de despesas diversas		(5)	(28)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(31)	(31)
(-) Pagamento de tributos federais		-	(33)
(-) Pagamento de taxa de administração		(65)	(87)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(14)	(22)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(197)	(134)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(213)	(145)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Venda de títulos públicos federais		-	27.328
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		966	26.705
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário		10.702	7.995
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		538	225
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		(904)	(1.459)
(-) Aquisição de títulos públicos federais		-	(26.026)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.713)	(69.916)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		9.589	(35.148)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão e integralização de cotas	10	-	44.837
(+) Custos na emissão e integralização de cotas	10	-	(875)
(-) Distribuição de resultados	13	(9.827)	(7.337)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		(9.827)	36.625
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(451)	1.332
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.992	660
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.541	1.992
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(451)	1.332
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		17.603	(4.962)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	6	(17.574)	4.759
Redução/(aumento) de outros ativos		(6)	138
Redução/(aumento) de outros passivos		(34)	15
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	6	(202)	(24)
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5	-	(71)
Caixa líquido das atividades operacionais		(213)	(145)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 29 de março de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 11 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à política de investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento fundos de investimento imobiliário.

A Classe Única de Cotas do Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

Destina-se a investidores em geral e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observada a política de investimento definida no regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio dos investimentos em: **(a)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), prioritariamente; **(b)** letras hipotecárias ("LH"); **(c)** letras de crédito imobiliário ("LCI"); **(d)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI"); **(e)** fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC"); **(f)** debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("debêntures"); **(g)** ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("ações"); e **(h)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Classe possui suas cotas negociadas na B3, através do código PMFO11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira 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 nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 02 de maio 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 da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 imobiliária

• **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

• **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários".

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

e) 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”.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

g) Outros ativos e passivos

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

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

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

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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

i) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2025	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	891	1.540
Total		891	1.541

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 CNPJ: 50.135.849/0001-40
 (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2024	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	1.316	1.991
Total		1.316	1.992

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro, inscrito no CNPJ/MF 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 144 (R\$ 132 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos federais**

5.1 - Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não possui operações em aberto com ativos financeiros de natureza não-imobiliária, além do caixa e equivalentes de caixa mencionados na nota explicativa nº 4.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve aplicações em títulos públicos federais gerariam eventuais resultados positivos para a Classe (R\$ 71 em 2024).

- **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos títulos públicos federais ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	-	1.231
Aquisições	-	26.026
Vendas	-	(27.328)
Resultados	-	71
Saldo final	-	-

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 84.536 (R\$ 77.521 em 2024), classificadas como títulos para negociação, descritas abaixo:

Cotas de fundo de investimento	Ticker	2025			
		Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Valora RE III F.I.I.	VGIR11	(2)	435.164	4.278	4,83
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I.	KNCR11	(2)	36.314	3.904	4,41
Riza Akin F.I.I.	RZAK11	(2)	44.052	3.632	4,10
F.I.I. RBR Private Crédito Imobiliário	RBRY11	(2)	28.608	2.798	3,16
XP Log F.I.I.	XPLG11	(1)	26.012	2.753	3,11
Kinea Unique High Yield CDI F.I.I.	KNUQ11	(2)	26.093	2.746	3,10
Valora Hedge Fund F.I.I.	VGHF11	(2)	366.953	2.653	3,00
Vectis Juros Real F.I.I.	VCJR11	(2)	31.390	2.552	2,88
Clave Índices de Preços F.I.I.	CLIN11	(2)	27.618	2.430	2,75
BTG Pactual Logística F.I.I.	BTLG11	(1)	23.611	2.424	2,74
Kinea Hedge Fund F.I.I.	KNHF11	(6)	23.002	2.211	2,50
WHG Real Estate F.I.I.	WHGR11	(2)	236.235	2.209	2,50
HSI Logística F.I.I.	HSLG11	(1)	22.001	2.030	2,29
XP Malls F.I.I.	XPML11	(5)	17.600	1.902	2,15
Pátria Logística F.I.I.	PATL11	(1)	28.670	1.901	2,15
Pátria Malls F.I.I.	PMLL11	(5)	18.040	1.899	2,15
F.I.I. Guardian Real Estate	GARE11	(6)	209.211	1.895	2,14
Life Capital Partners F.I.I.	LIFE11	(2)	215.627	1.839	2,08
FoF de Investimento Imobiliário Kinea F.I.I.	KFOF11	(7)	20.975	1.827	2,06
Kinea High Yield CRI F.I.I.	KNHY11	(2)	17.543	1.764	1,99
Vinci Imóveis Urbanos F.I.I.	VIUR11	(6)	278.918	1.724	1,95
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I.	HGCR11	(2)	17.456	1.711	1,93
JS Real Estate Multigestão F.I.I.	JSRE11	(3)	25.727	1.710	1,93
Real Investor F.I.I.	RINV11	(6)	15.733	1.696	1,92
Kinea Crédito Agro FIAGRO Imobiliário	KNCA11	(8)	17.340	1.689	1,91
Hedge Brasil Shopping F.I.I.	HGBS11	(5)	84.470	1.689	1,91
F.I.I. BTG Pactual Fundo de CRI	BTCI11	(2)	179.956	1.681	1,90
XP Crédito Imobiliário F.I.I.	XPCI11	(2)	20.116	1.669	1,89
F.I.I. SPX Syn Multiestratégia	SPXS11	(2)	173.482	1.600	1,81
F.I.I. BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	(3)	34.441	1.583	1,79
Cyrela Crédito F.I.I.	CYCR11	(2)	160.375	1.419	1,60
Kinea Índices de Preços F.I.I.	KNIP11	(2)	15.345	1.389	1,57
CSHG Real Estate F.I.I.	HGRE11	(3)	10.568	1.311	1,48
HSI Malls F.I.I.	HSML11	(5)	13.969	1.293	1,46
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	(2)	13.161	1.205	1,36

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2025		
			Quantidade	Valor justo	% PL
F.I.I. VBI Prime Properties	PVBI11	(3)	14.616	1.199	1,35
HSI Ativos Financeiros F.I.I.	HSAF11	(2)	14.224	1.144	1,29
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I.	RBRX11	(6)	132.920	1.110	1,25
F.I.I. - VBI Logístico	LVBI11	(1)	8.442	948	1,07
Vinci Shopping Centers F.I.I.	VISC11	(5)	8.219	896	1,01
Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços F.I.I.	PCIP11	(2)	9.180	777	0,88
XP Selection FdF de Investimento Imobiliário F.I.I.	XPSF11	(7)	117.925	776	0,88
Navi Imobiliário Total Return F.I.I.	NAVT11	(7)	9.840	715	0,81
RBR Top Offices F.I.I. RL	TOPP11	(3)	9.240	710	0,80
JFL Living F.I.I.	JFLL11	(4)	10.083	686	0,78
Inter Residence F.I.I.	INRD11	(4)	8.937	679	0,77
RBR Log - F.I.I.	RBRL11	(1)	7.182	664	0,75
BRPR Corporate Offices F.I.I.	BROF11	(3)	8.729	492	0,56
F.I.I. General Shopping Ativo Renda	FIGS11	(5)	5.969	281	0,32
F.I.I. Green Towers	GTWR11	(3)	3.006	249	0,28
Pátria Securities F.I.I.	PSEC11	(6)	3.001	194	0,22
Total			3.287.289	84.536	95,52

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Valora RE III F.I.I.	VGIR11	(2)	435.164	4.043	4,98
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I.	KNCR11	(2)	36.314	3.740	4,63
Riza Akin F.I.I.	RZAK11	(2)	44.052	3.392	4,20
Valora Hedge Fund F.I.I.	VGHF11	(2)	366.953	2.796	3,46
Kinea Unique High Yield CDI F.I.I.	KNUQ11	(2)	26.093	2.718	3,37
XP Log F.I.I.	XPLG11	(1)	26.012	2.448	3,03
Vectis Juros Real F.I.I.	VCJR11	(2)	31.390	2.402	2,98
Clave Índices de Preços F.I.I.	CLIN11	(2)	27.618	2.238	2,77
WHG Real Estate F.I.I.	WHGR11	(2)	236.235	2.046	2,53
F.I.I. RBR Private Crédito Imobiliário	RBRY11	(2)	22.443	1.988	2,46
Kinea Hedge Fund F.I.I.	KNHF11	(6)	23.002	1.926	2,39
BTG Pactual Logística F.I.I.	BTLG11	(1)	20.199	1.896	2,35
Life Capital Partners F.I.I.	LIFE11	(2)	215.627	1.861	2,31
F.I.I. Guardian Real Estate	GARE11	(6)	209.211	1.778	2,20
Malls Brasil F.I.I.	MALL11	(5)	18.040	1.722	2,13
XP Malls F.I.I.	XPML11	(5)	17.600	1.719	2,13
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I.	HGCR11	(2)	17.456	1.693	2,10
HSI Logística F.I.I.	HSLG11	(1)	22.001	1.683	2,08
Vinci Imóveis Urbanos F.I.I.	VIUR11	(6)	278.918	1.660	2,06
Kinea Crédito Agro FIAGRO Imobiliário	KNCA11	(8)	17.340	1.574	1,95
XP Crédito Imobiliário F.I.I.	XPCI11	(2)	20.116	1.572	1,95
Hedge Brasil Shopping F.I.I.	HGBS11	(5)	8.447	1.572	1,95
Real Investor F.I.I.	RINV11	(6)	15.733	1.539	1,91
F.I.I. SPX Syn Multiestratégia	SPXS11	(2)	173.482	1.508	1,87
FoF de Investimento Imobiliário Kinea F.I.I.	KFOF11	(7)	20.975	1.488	1,84

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
JS Real Estate Multigestão F.I.I.	JSRE11	(3)	25.727	1.467	1,82
Pátria Logística F.I.I.	PATL11	(1)	28.670	1.404	1,74
Kinea Índices de Preços F.I.I.	KNIP11	(2)	15.345	1.386	1,72
Cyrela Crédito F.I.I.	CYCR11	(2)	160.375	1.360	1,68
F.I.I. BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	(3)	29.891	1.242	1,54
Kinea High Yield CRI F.I.I.	KNHY11	(2)	11.992	1.219	1,51
F.I.I. VBI Prime Properties	PVBI11	(3)	14.616	1.119	1,39
CSHG Real Estate F.I.I.	HGRE11	(3)	10.568	1.095	1,36
F.I.I. BTG Pactual Fundo de CRI	BTCI11	(2)	124.469	1.080	1,34
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	(2)	13.161	1.058	1,31
HSI Malls F.I.I.	HSML11	(5)	13.969	1.018	1,26
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I.	RBRX11	(6)	132.920	1.014	1,26
HSI Ativos Financeiros F.I.I.	HSAF11	(2)	14.224	996	1,23
BRPR Corporate Offices F.I.I.	BROF11	(3)	19.529	855	1,06
F.I.I. - VBI Logístico	LVBI11	(1)	8.442	820	1,02
Vinci Shopping Centers F.I.I.	VISC11	(5)	8.219	798	0,99
Plural Recebíveis Imobiliários F.I.I.	PLCR11	(2)	9.956	758	0,94
JFL Living F.I.I.	JFLL11	(4)	10.083	756	0,94
XP Selection FdF de Investimento Imobiliário F.I.I.	XPSF11	(7)	117.925	754	0,93
RBR Top Offices F.I.I. RL	TOPP11	(3)	9.240	709	0,88
Autonomy Edifícios Corporativos F.I.I.	AIEC11	(3)	14.059	663	0,82
Navi Imobiliário Total Return F.I.I.	NAVT11	(7)	9.840	654	0,81
Inter Residence F.I.I.	INRD11	(4)	8.937	598	0,74
RBR Log - F.I.I.	RBR11	(1)	7.182	481	0,60
F.I.I. General Shopping Ativo Renda	FIGS11	(5)	7.830	366	0,45
Santander Renda de Aluguéis F.I.I.	SARE11	(6)	75.680	277	0,34
F.I.I. Green Towers	GTWR11	(3)	3.006	215	0,27
F.I.I. Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos	BPFF11	(7)	3.220	180	0,22
Itaú Tempus F.I.I.	TMPS11	(7)	2.264	177	0,22
Total			3.241.760	77.521	96,02

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Residencial
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(8) Fiagro

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 17.574 (Montante negativo de R\$ 4.759 em 2024).

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	77.521	47.064
Aquisições	1.713	69.916
Vendas	(966)	(26.705)
Recebimento de proventos	(10.702)	(7.995)
A receber	(604)	-
Resultados	17.574	(4.759)
Saldo final	84.536	77.521

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe também mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
24B1404723	IPCA + 9,00%	20/02/2024	25/11/2038	1ª	56ª	N/A	(a)	(a); (c)	(iii) e (viii)	1.487.928	918	1,04
24L2720216	IPCA + 10,00%	20/12/2024	24/12/2025	1ª	217ª	N/A	(b)	(f)	(ii); (vi) e (xiii)	880	908	1,03
										1.488.808	1.826	2,06

		Datas								2024		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
24B1404723	IPCA + 9,00%	20/02/2024	25/11/2038	1ª	56ª	N/A	(a)	(a); (c)	(iii) e (viii)	1.487.928	1.258	1,56
										1.487.928	1.258	1,56

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Companhia Província de Securitização	(a) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(i) Alienação fiduciária de imóveis	(vii) Alienação fiduciária de máquinas
(b) Riza Securitizadora S.A.	(b) Debêntures	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(viii) Apólice de seguros
	(c) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(iii) Fundos de reserva, despesas, juros e/ou obras	(ix) Coobrigação
	(d) Contrato de locação	(iv) Fiança	(xi) Cessão fiduciária de recebíveis
	(e) Compromisso de compra e venda	(v) Alienação fiduciária de cotas	(xii) Cessão fiduciária de conta vinculada
	(f) Nota Comercial	(vi) Alienação fiduciária de participações societárias	(xiii) Aval

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 202 (R\$ 24 em 2024).

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	1.258	-
Aquisições	904	1.459
Recebimento de juros	-538	-225
Resultados	202	24
Saldo final	1.826	1.258

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos institucionais: o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira da Classe poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira da Classe: os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, a administradora e a gestora poderão enfrentar dificuldades de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento da Classe: a Classe pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outras classes de fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco relativo à rentabilidade da Classe: o investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos alvo adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que, por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe e do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em ativos financeiros de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

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/Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que a Classe continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

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

Gerenciamento de riscos

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 90,6975 e R\$ 82,7289, respectivamente:

Classe	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	975.907,0000	88.512	975.907,0000	80.736
Total	975.907,0000	88.512	975.907,0000	80.736

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, emitiu para oferta pública, o total de até 1.000 cotas, no valor de R\$ 0,1 cada, no montante de até R\$ 100.000, em série única.

Após a primeira emissão, as ofertas públicas de cotas do Fundo devem ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no artigo 18 de seu regulamento, e no boletim de subscrição.

Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, autorizada no artigo 15 de seu regulamento, o Administrador poderá, considerada a recomendação da Gestora, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas. A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas é comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da assembleia geral de cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de cotas, deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O valor de cada nova cota deve 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 já emitidas e **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, observados os custos de emissão e integralização de cotas de nos valores de R\$ 0 e R\$ 875, respectivamente, houve emissão e subscrição de novas cotas, conforme quadro abaixo:

Classe	2025		2024	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	-	-	477.168,0000	44.837
Total	-	-	477.168,0000	44.837

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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código PMFO11, mas, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram negociadas na plataforma.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	83.523	90,6975	9,63
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	72.200	82,7289	(15,92)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	83.523	100,7676	21,80
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	72.200	90,2473	(8,28)

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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).

13. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o (a) Fundo/Classe 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 REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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 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 pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

As distribuições de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	17.926
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(323)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	17.603
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(7.716)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	5
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	9.892
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.397
Resultado distribuído	9.827
% distribuído	99,34%

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 CNPJ: 50.135.849/0001-40
 (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	(4.532)
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(430)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	(4.962)
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	12.079
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	39
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	7.156
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.798
Resultado distribuído	7.337
% distribuído	102,53%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo Inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	9.827	7.337
Rendimentos pagos no exercício	(9.827)	(7.337)
Saldo pendente de distribuição	-	-

14. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, controladoria e custódia

É devida pela Classe à administradora uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, se aplicável, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de registro do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo.

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração (% a.a.)
Até R\$100.000	0,08% a.a.
De R\$100.000 a R\$250.000	0,06% a.a.
Acima de R\$250.000	0,04% a.a.

É aplicável à taxa de administração descrita no item acima o valor mínimo mensal de: **(a)** R\$3, até o 12º (décimo segundo) mês de funcionamento do Fundo, contado da Data de Início do Fundo; **(b)** R\$4 a partir do 13º (décimo terceiro) até o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, contado da Data de Início do Fundo; **(c)** R\$5 a partir do 19º (décimo nono) até o 24º (vigésimo quarto) mês de funcionamento do Fundo, contado da Data de Início do Fundo; e **(d)** R\$7 a partir do 25º (vigésimo quinto) mês de funcionamento do Fundo, contado da data de início do Fundo.

É devida pela Classe ao custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia, correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre: **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de registro do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

É aplicável à taxa de custódia descrita no item acima o valor mínimo mensal de: **(a)** R\$2 até o 12º (décimo segundo) mês de funcionamento do Fundo, contado da Data de Início do Fundo; **(b)** R\$2,5 a partir do 13º (décimo terceiro) até o 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, contado da Data de Início do Fundo; e **(c)** R\$3 a partir do 18º (décimo oitavo) mês de funcionamento do Fundo, contado da data de início 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 pela Classe, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 60 (R\$ 58 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 28 (R\$ 32 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão, a Classe paga à gestora a taxa de gestão, correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, 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.

Patrimônio Líquido	Taxa de Gestão (% a.a.)
Até R\$100.000	0,24% a.a.
De R\$100.000 a R\$250.000	0,26% a.a.
Acima de R\$250.000	0,28% a.a.

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 pela Classe, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 168 (R\$ 180 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

A Gestora faz jus à taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IPCA/IBGE, acrescida da taxa fixa de 5,00% a.a. (“Taxa de Performance” e “Benchmark”, respectivamente), a qual é provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pela Classe à gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

d) Demais taxas

O Fundo não cobra taxa de saída dos investidores. Pode, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, pode ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pela Classe, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas da Classe, incluindo o coordenador líder.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

16. Encargos e despesas debitadas à Classe

Os encargos debitados à Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 83.523 e de R\$ 72.200, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(168)	(0,20)	(180)	(0,25)
Remuneração da Administração	(60)	(0,07)	(58)	(0,08)
Despesa de Controladoria	(28)	(0,03)	(32)	(0,04)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(14)	(0,02)
Taxa CETIP	(13)	(0,02)	(9)	(0,01)
Taxas e emolumentos B3	(12)	(0,01)	(97)	(0,13)
Auditoria externa	(11)	(0,01)	(8)	(0,01)
Outras despesas operacionais	(6)	(0,01)	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	-	(2)	-
Tributos federais	(1)	-	(30)	(0,04)
Total	(323)	(0,37)	(430)	(0,58)

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	84.536	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	1.826	-
Total		84.536	1.826	-

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	77.521	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	1.258	-
Total		77.521	1.258	-

19. 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.

Conforme o art. 2º da Lei 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.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

• **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 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.

• **Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 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.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador da Classe.

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante da Classe.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possui saldo a pagar referente a taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, a Classe não possui o saldo a pagar referente a taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

23. Atos societários

Conforme Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 15 de abril de 2025 e finalizado em 02 de maio de 2025, foram aprovados, entre outros assuntos, alteração da taxa de administração, custódia e gestão devida pelo Fundo e a criação da classe única de investimento do Fundo 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.

Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 05 de junho de 2025, foi deliberado e aprovado sem quaisquer ressalvas ou restrições, as contas e demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2024.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, 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