

Speciale Blue Real Asset Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 46.449.786/0001-20)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por 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 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de setembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 e sua Administradora, 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

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.

Investimentos em participações societárias – Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participações societárias no montante de R\$ 6.317 mil, representando 82,76% de seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023, avaliadas com base nas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância dos investimentos em participações societárias em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação de aquisição das cotas das SPEs; (ii) confronto da carteira de investimentos com os documentos societários da sociedade limitada; (iii) avaliação das premissas e critérios adotados pela Administradora para fins de precificação das cotas das SPEs em 31 de dezembro de 2023; e (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em participações societárias, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

Responsabilidades 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 a administração do Fundo 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 à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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 01 de abril de 2024.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023*(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota	2023		% sobre o patrimônio líquido
		Quantidade	Valor	
Circulante			1.343	17,59
Caixa e equivalentes de caixa	4		42	0,55
Disponibilidades			42	0,55
Depósitos bancários (*)			42	0,55
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária	5		1.301	17,04
Títulos públicos federais			758	9,93
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		54	758	9,93
Outros valores			543	7,11
Despesas antecipadas			540	7,07
Despesas diferidas			3	0,04
Não circulante			6.317	82,76
Participações societárias - Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6		6.317	82,76
AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.		3.783	4.297	56,30
AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.		1.122.661	1.477	19,35
AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.		413.951	543	7,11
Total do ativo			7.660	100,35
Passivo				
Circulante			27	0,35
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			27	0,35
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20		20	0,26
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20		6	0,08
Outros valores a pagar			1	0,01
Patrimônio líquido	9		7.633	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			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: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado do exercício**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 o resultado por cotas)*

Composição do resultado do período	Nota	11/09/2023 a 31/12/2023
Resultados		26
<u>Resultado com aplicações em títulos de renda fixa</u>	5	26
Resultado com aplicações em títulos públicos federais		26
Encargos	14	(101)
<u>Despesas da administração</u>	13	(92)
Remuneração da Gestão		(74)
Remuneração da Administração		(11)
Despesa de Controladoria		(7)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>		(9)
Taxa B3		(4)
Taxa ANBIMA		(4)
Taxa de fiscalização CVM		(1)
Resultado líquido do período		(75)
<i>Quantidade de cotas</i>	9	<i>78.829,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>(0,95)</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**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\$)*

		Capital Social	Custo na emissão de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 11 de setembro de 2023 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	8.001	-	-	8.001
Custos na emissão de cotas	9	-	(293)	-	(293)
Resultado líquido do período		-	-	(75)	(75)
Em 31 de dezembro de 2023		8.001	(293)	(75)	7.633

(*) 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: 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 período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	11/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de taxa de gestão		(37)
(-) Pagamento de consultoria especializada		(17)
(-) Pagamento de taxa de administração		(8)
(-) Pagamento de taxa B3		(4)
(-) Pagamento de despesa de controladoria		(4)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)
(-) Pagamento de taxa CVM		(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(74)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de títulos públicos federais		6.474
(-) Aquisição de títulos públicos federais		(7.206)
(-) Aquisição de participações em SPes	6	(6.317)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(7.049)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	9	8.001
Custo de emissão de cotas		(836)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		7.165
Variação no caixa e equivalentes		42
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	42
Variação no caixa e equivalentes		42

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas 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 8 (oito) anos contados da data de primeira integralização, prorrogável mediante recomendação da Gestora e deliberação da Assembleia Geral por mais 2 (dois) anos, sendo 6 (seis) anos para o período de investimento e 2 (dois) para o período de desinvestimento do Fundo, nos termos da Resolução CVM 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 imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em período de adaptação 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de abril de 2024, 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 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 o Fundo atua ("moeda funcional").

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.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Classificação 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: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas 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: 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: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas 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 imobiliária

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

Os investimentos em SPE são registrados inicialmente ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método da equivalência patrimonial, considerando que os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos**

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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 exercício é calculado por meio na divisão do resultado, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	42
Total		-	42

(*) O montante de R\$ 42 em 2023 está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo).

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos títulos e valores mobiliários classificados como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2023, estão demonstrados abaixo:

Títulos para negociação	Natureza	Custo atualizado	Valor Justo	Vencimento		
				Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro	Pública	758	758	-	-	758
Total		758	758	-	-	758

No período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido, a título de resultado com títulos públicos federais, o montante positivo de R\$ 26.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

(a) Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira participações em sociedades de propósito específico (SPEs), conforme demonstrado a seguir:

Nome da SPE investida	2023	
	Quantidade	Valor
AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda. (*)	3.783	4.297
AZ Vienal Pirelli SPE Ltda. (**)	1.122.661	1.477
AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda. (***)	413.951	543
Total	1.540.395	6.317

(*) AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF 44.194.885/0001-82;

(**) AZ Vienal Pirelli SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF 30.384.496/0001-05;

(***) AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF 33.440.891/0001-56.

(a.1) Características das Sociedades de Propósito Específico (SPE) investidas

AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda. ("Three Lakes")

A empresa AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda. foi fundada em 10 de novembro de 2021, sendo inscrita sob o CNPJ/MF 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 2023, o Fundo possui 5% de participação na Three Lakes, totalizando 3.783 (três mil, setecentos e oitenta e três) cotas aplicadas na sociedade.

AZ Vienal Pirelli SPE Ltda. ("Pirelli")

A empresa AZ Vienal Pirelli SPE Ltda. foi fundada em 7 de maio de 2018, sendo inscrita sob o CNPJ/MF 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 2023, o Fundo possui 10% de participação na Pirelli, totalizando 1.122.661 (um milhão, cento e vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e uma) cotas aplicadas na sociedade.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda. ("Itapetininga")

A empresa AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda. foi fundada em 24 de abril de 2019, sendo inscrita sob o CNPJ/MF 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 2023, o Fundo possui 17% de participação na Itapetininga, totalizando 413.951 (quatrocentos e treze mil, novecentos e cinquenta e uma) cotas aplicadas na sociedade.

(a.2) Movimentações com as Sociedades de Propósito Específico (SPE) investidas

A movimentação ocorrida no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, está representada abaixo:

Movimentações	11/09/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	-
Aquisição de participações em SPEs	6.317
Total	6.317

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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 ativos que compõem a carteira do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 7.633, representado por 78.829,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 96,8330.

a) 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.

b) 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 (vinte e cinco milhões de reais), observado que a 1ª Emissão de cotas do Fundo não se encontra contemplada neste montante.

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 160, 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 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelos 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 período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, foram emitidas e subscritas 78.829,0000 (setenta e oito milhões, oitocentos e vinte e nove mil cotas), totalizando o montante de R\$ 8.001 (oito milhões e um mil reais). A emissão de cotas gerou um custo de R\$ 293.

c) Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas, com exceção dos casos aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

Durante o período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, não houve resgate de cotas.

d) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda dos ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda dos ativos, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

(*) Período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023.

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).

11. 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 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: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas 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 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.

Não houve distribuição de resultados no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

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

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de administração, de gestão e de 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\$ 25,00 (vinte e cinco mil reais), 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.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a remuneração da administração registrada foi de R\$ 11 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, a taxa de controladoria/custódia registrada foi de R\$ 7 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

No período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 74 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Além da parcela da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora e o Consultor Especializado 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 ao Consultor Especializado, conforme condições abaixo descritas.

A taxa de performance será devida na importância de 20% (vinte por cento) sobre o total do patrimônio líquido do Fundo que exceder a variação positiva do IPCA + 7% (sete por cento) para a referida data-base:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela taxa de correção), atualizado e apurado conforme fórmula presente no regulamento do Fundo.

M = mês referência;

N = mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de taxa de performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Taxa de Correção = variação do *benchmark* (IPCA + 7%). Tendo em vista a data de apuração da taxa de performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do Fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As datas de apuração da taxa de performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de fevereiro e agosto.

No período de 11 de setembro a 31 de dezembro de 2023, não houve despesa com taxa de performance registrada.

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 11 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 7.765, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	11/09/2023 a 31/12/2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	74	0,95
Remuneração da Administração	11	0,14
Despesa de Controladoria	7	0,09
Taxa B3	4	0,05
Taxa ANBIMA	4	0,05
Taxa de fiscalização CVM	1	0,01
Total	101	1,29

15. 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.

16. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Títulos públicos federais	5	758	-	-
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6	-	6.317	-
Total		758	6.317	-

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. 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 obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa 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 artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, 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

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Tributação Periódica (“come-cotas”) – Lei 14.754/2023

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) foram excepcionados da tributação periódica (“come-cotas”) pela Lei 14.754/2023, sendo que o art. 40 prevê que os fundos de investimento que investirem, direta ou indiretamente, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido em FII também não sofrerão a incidência do come-cotas.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas 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 representem 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.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela RSM Brasil 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.

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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 o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 42, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 6. As despesas registradas 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 controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 20. A despesa registrada 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 encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

21. 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, 184/23, 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 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2