

Speciale Real Estate Development Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 42.537.601/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2024

Speciale Real Estate Development 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	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, o Fundo possui R\$ 41.121 mil investido em participações societárias de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), representando 66,30% de seu patrimônio líquido. Considerando que as SPEs possuem o objetivo de incorporação imobiliária, os referidos investimentos deveriam ser avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Contudo, em 30 de junho de 2024, foi registrado ajuste de valor justo no montante de R\$ 15.843 mil com base em laudos de avaliação econômico-financeiro. Ainda, até o término de nossos exames, nós não obtivemos acesso as demonstrações contábeis auditadas das SPEs. Desta forma, não nos foi possível, inclusive por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto a adequada valorização dos investimentos em participações societárias, bem como os efeitos sobre as demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024.

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 seu Administrador, 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 com ressalva.

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. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que o assunto abaixo compõe os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário

O patrimônio líquido do Fundo é substancialmente representado por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos disponibilizados pelos administradores dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pela B3 (“Brasil, Bolsa e Balcão”) em virtude de possuírem mercado ativo.

Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, com os correspondentes extratos dos custodiantes; (ii) verificação dos pagamentos e recebimentos relativos as aquisições e alienações de cotas, respectivamente, ocorridos no exercício; e (iii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, com os valores das cotas divulgados pela B3.

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 28 de setembro de 2023 sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis.

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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 outubro de 2024.



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

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

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira
Em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		22.744	36,66	24.681	81,55
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.498	4,03	11.731	38,76
Disponibilidades		1	-	-	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)		1	-	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		2.497	4,03	11.731	38,76
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		2.497	4,03	-	-
BTG Tesouro Selic F.I.R.F. Referenciado DI		-	-	11.731	38,76
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	20.167	32,51	12.872	42,53
Cotas de fundos de investimento imobiliário		20.167	32,51	12.872	42,53
Panorama Last Mile SBC F.I.I. - PNLN11 e PNLM15		7.048	11,36	388	1,28
Hedge Paladin Design Offices F.I.I. - HDOF11		5.774	9,31	5.826	19,25
Yuca F.I.I. - YUFI11		4.986	8,04	4.991	16,49
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I. - CYLD11		2.359	3,80	1.667	5,51
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		79	0,12	78	0,26
Outros valores e bens		79	0,12	78	0,26
Valores a receber		65	0,10	78	0,26
Despesas diferidas		14	0,02	-	-
Não circulante		41.121	66,30	7.500	24,78
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	41.121	66,30	7.500	24,78
Participações societárias		41.121	66,30	7.500	24,78
Sociedades de Propósito Específico (SPE)		41.121	66,30	7.500	24,78
Total do ativo		63.865	102,96	32.181	106,33
Passivo					
Circulante		1.847	2,96	1.912	6,33
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	-	-	1.912	6,33
Participações societárias		-	-	1.912	6,33
Ações a integralizar		-	-	1.912	6,33
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		1.847	2,96	-	-
Provisões		1.847	2,96	-	-
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	1.823	2,94	-	-
Demais valores		17	0,02	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	7	-	-	-
Total do passivo		1.847	2,96	1.912	6,33
Patrimônio líquido	9	62.018	100,00	30.269	100,00
Total do patrimônio líquido e do passivo		63.865	102,96	32.181	106,33

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 21);

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto resultado por cota)

	Nota	2024	2023
Resultados		16.620	(12)
<u>Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário</u>	5	391	(309)
Ajuste a valor justo		197	(517)
Resultado na venda		194	-
Apropriação de rendimentos		-	208
<u>Resultado com sociedades de propósito específico</u>		15.843	-
Ajuste a valor justo		15.843	-
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	386	297
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		386	297
Encargos	16	(2.798)	(1.119)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(34)	-
Serviços de laudos e avaliações		(19)	-
Consultoria jurídica		(15)	-
<u>Despesas da Administração</u>	15	(2.710)	(1.073)
Taxa de performance		(1.593)	-
Remuneração da Gestão		(1.026)	-
Remuneração da Administração		(67)	(1.073)
Despesa de Controladoria		(24)	-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(54)	-
Taxas e emolumentos B3		(41)	-
Taxa CETIP		(8)	-
Taxa de fiscalização CVM		(3)	-
Taxa ANBIMA		(2)	-
<u>Despesas diversas</u>		-	(46)
Outras despesas operacionais		-	(46)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		13.822	(1.131)
Quantidade de cotas	9	469.874,0000	309.805,0000
Resultado por cota - valor em R\$		29,4161	(3,6507)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2022	Nota	15.554	-	(1.177)	14.377
Integralização de cotas no exercício	10	17.023	-	-	17.023
Resultado líquido do período		-	-	(1.131)	(1.131)
Em 30 de junho de 2023		32.577	-	(2.308)	30.269
Integralização de cotas no exercício	10	18.106	-	-	18.106
Resgate de cotas no exercício	10	(30)	-	-	(30)
Custos na integralização de cotas	10	-	(149)	-	(149)
Resultado líquido do exercício		-	-	13.822	13.822
Em 30 de junho de 2024		50.653	(149)	11.514	62.018

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	386	297
(+) Receitas diversas		25	-
(-) Pagamento de despesas diversas		-	(78)
(-) Pagamento de imposto de renda		-	(53)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(7)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(15)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo		(19)	-
(-) Pagamento de despesa com controladoria		(22)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(41)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(215)	(1.162)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(643)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(566)	(996)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	146	208
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(7.050)	(3.103)
(-) Compra de participações em sociedades de propósito específico	6	(19.690)	(5.068)
Caixa líquido das atividades de investimento		(26.594)	(7.963)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10		
(+) Emissão de cotas		18.106	17.023
(-) Resgate de cotas		(30)	-
(-) Custo na emissão de cotas		(149)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		17.927	17.023
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(9.233)	8.064
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	11.731	3.667
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.498	11.731
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(9.233)	8.064
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(426)	(1.131)
Aumento/(redução) de outros passivos		254	(121)
(Aumento) de outros ativos		(1)	(53)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário		(393)	309
Caixa líquido das atividades operacionais		(566)	(996)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	386	297
(+) Receitas diversas		25	-
(-) Pagamento de despesas diversas		-	(78)
(-) Pagamento de imposto de renda		-	(53)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(2)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(7)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(13)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(15)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo		(19)	-
(-) Pagamento de despesa com controladoria		(22)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(41)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(215)	(1.162)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(643)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(566)	(996)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	146	208
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(7.050)	(3.103)
(-) Compra de participações em sociedades de propósito específico	6	(19.690)	(5.068)
Caixa líquido das atividades de investimento		(26.594)	(7.963)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10		
(+) Emissão de cotas		18.106	17.023
(-) Resgate de cotas		(30)	-
(-) Custo na emissão de cotas		(149)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		17.927	17.023
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(9.233)	8.064
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	11.731	3.667
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.498	11.731
Variação no caixa e equivalentes		(9.233)	8.064
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		13.822	(1.131)
Aumento/(redução) de outros passivos		1.847	(121)
(Aumento) de outros ativos		(1)	(53)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário		(391)	309
Caixa líquido das atividades operacionais		15.277	(996)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 25 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio de fechado e agora regido sob condomínio de natureza especial, e iniciou suas atividades em 15 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, e alterações posteriores.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus investidores a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de investimento predominantemente em **(a)** participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos ("SPEs"); e/ou, de forma complementar, **(b)** empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, de qualquer natureza podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial, e/ou mistos, 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/ou **(ii)** eventual exploração comercial dos ativos alvo, 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 regulamentado pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 05 de março de 2024, 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 REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a administração do Fundo pertencia ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidor de Títulos e Valores Mobiliários, sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 03 de julho de 2023, conforme divulgado na nota explicativa nº 23.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do exercício	2023
Resultado com aplicações financeiras	(12)
Encargos e despesas operacionais	(1.119)
Resultado líquido no exercício	(1.131)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de outubro 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.

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

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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.

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".

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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; e
- 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.

(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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

(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 cotas de fundos de investimento imobiliário".

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

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

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Resultado com sociedades de propósito específico".

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:

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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.

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 lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalente de caixa em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.439,5091	1.741	2.497
Total		1.741	2.498

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades	-	-	-
Cotas de fundo de investimento (***)	3,8632	3.036.602	11.731
Total		3.036.602	11.731

(*) O montante de R\$ 1 em 30 de junho de 2024 está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa, 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;

(***) Refere-se ao investimento no BTG Tesouro Selic Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI, inscrito no CNPJ/MF 09.215.250/0001-13. 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 30 de junho de 2024, foi reconhecido, a título de resultado com cotas de fundos de investimento financeiro, o montante positivo de R\$ 386 (R\$ 297 em 2023).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2024, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 20.167 (R\$ 12.872 em 2023), classificadas como títulos para negociação, descritos abaixo:

Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
Panorama Last Mile SBC F.I.I.	PNLN15	(6)	58.161	7.048	13,36
Hedge Paladin Design Offices F.I.I.	HDOF11	(4)	59.511	5.774	9,31
Yuca F.I.I.	YUFI11	(9)	49.107	4.986	8,04
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I.	CYLD11	(1)	20.000	2.359	3,80
Total			186.779	20.167	32,51

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

2023					
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Hedge Paladin Design Offices F.I.I.	HDOF11	(4)	59.512	5.826	19,25
Yuca F.I.I.	YUFI11	(9)	49.107	4.991	16,49
Cyrela Desenvolvimento Logístico F.I.I.	CYLD11	(1)	16.600	1.667	5,51
Panorama Last Mile SBC F.I.I.	PNLN14	(6)	8.217	388	1,28
Total			133.436	12.872	42,53

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(8) Residencial
(9) Rendas	(10) Tijolo

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliário e a movimentação ocorrida nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	12.872	10.286
Aquisições	7.050	3.103
Recebimento de proventos	(146)	-
Resultado	391	(517)
Saldo final	20.167	12.872

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Sociedades de Propósito Específico (SPE)

6.1 - Descrições dos investimentos

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo possui investimentos em sociedades de propósito específico de operação imobiliária, conforme descritas abaixo:

			2024	
CNPJ	Razão Social	Participação	Quantidade de cotas	Valor justo
41.898.331/0001-78	SK Higienópolis Empreend. Imob. Ltda.	25%	10.962.693	14.774
48.625.660/0001-94	JGP7 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	6.817.500	19.929
43.707.394/0001-25	JGP5 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	5.870.024	4.789
54.634.786/0001-28	Tellus Residencial II e Participações S.A.	7,09%	1.628.075	1.628
Total			25.278.292	41.121

			2023	
CNPJ	Razão Social	Participação	Quantidade de cotas	Valor justo
43.707.394/0001-25	JGP5 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	5.000.000	5.000
48.625.660/0001-94	JGP7 Incorporadora SPE Ltda.	50,00%	2.500.000	2.500
Total			7.500.000	7.500

(a) SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A SK Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SK Higienópolis") foi fundada em 11 de maio de 2021, na cidade de São Paulo - SP, e possui como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários. A SK Higienópolis possui sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456 - 12º andar - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01410-000. A SK Higienópolis atua como *holding* da SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A SK Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SK Realty") atua como incorporadora e construtora de edifícios residenciais e comerciais de alto padrão há 34 anos. A SK Realty possui mais de 2.600 unidades entregues em 45 edifícios construídos, atingindo mais de 10 mil clientes.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo adquiriu 10.962.693,0000 cotas da SK Higienópolis, pelo valor de R\$ 10.963 (dez milhões, novecentos e sessenta e três mil reais).

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

(b) JGP7 Incorporadora SPE Ltda.

A JGP7 Incorporadora SPE Ltda. ("JGP7") foi fundada em 16 de novembro de 2022, na cidade de São Paulo - SP, e possui como objeto social exclusivo planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, compreendendo a entrega, pronta e acabada, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, por terceiros a serem especialmente contratados para este fim específico, de um empreendimento imobiliário nos imóveis constituídos dos prédios e seus respectivos terrenos localizados na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida dos Jamaris, nº 910, 898, 878, 884, 892 e 918, objetivados pelas matrículas nº 121.717.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo adquiriu 4.317.500,0000 cotas da JGP7, pelo valor de R\$ 4.700 (quatro milhões e setecentos mil reais), observado que, deste valor mencionado, R\$ 382 estava a ser integralizado do exercício findo em 30 de junho de 2023.

(c) JGP5 Incorporadora SPE Ltda.

A JGP5 Incorporadora SPE Ltda. ("JGP5") foi fundada em 29 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo - SP, e possui como objeto social exclusivo planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, compreendendo a entrega, pronta e acabada, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, por terceiros a serem especialmente contratados para este fim específico, de um empreendimento imobiliário nos imóveis constituídos dos prédios e seus respectivos terrenos localizados na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida dos Jamaris, nº 865, 871 e 879, objetivados pelas matrículas nº 231.253, 126.277 e 218.885, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, cadastrados perante à Prefeitura do Município de São Paulo sob os contribuintes nº 045.107.0007-5, 045.107.0008-3 e 045.107.0018-2.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo adquiriu 870.024,0000 cotas da JGP5, pelo valor de R\$ 2.400 (dois milhões e quatrocentos mil reais), observado que, deste valor mencionado, R\$ 1.530 estava a ser integralizado do exercício findo em 30 de junho de 2023.

(d) Tellus Residencial II e Participações S.A.

A Tellus Residencial II e Participações S.A. ("Tellus") foi fundada em 08 de abril de 2024, na cidade de São Paulo - SP, e possui com atividade principal a função de *holding* para instituições não financeiras e de atividade imobiliária. A Tellus possui sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2179 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 01.452-000.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo adquiriu 1.628.075,0000 cotas da Tellus, pelo valor de R\$ 1.628 (um milhão, seiscentos e vinte e oito mil reais).

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

6.2 - Movimentações do investimento

O resultado apurado com os investimentos em sociedades de propósito específico e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	7.500	2.500
Aquisições	19.690	5.000
Integralizações	(1.912)	-
Resultado	15.843	-
Saldo final	41.121	7.500

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 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.

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

Ausência de garantia das cotas (materialidade: maior): as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Patrimônio líquido negativo (materialidade: menor): as aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Liquidação do Fundo (materialidade: maior): existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização (materialidade: média): o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de desapropriação (materialidade: menor): há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Risco de sinistro (materialidade: maior): no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do 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 imóveis que compõem a carteira do Fundo.

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

Gerenciamento de riscos

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

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

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

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 131,9879 (R\$ 97,7019 em 2023).

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio Líquido	Quantidade	Patrimônio Líquido
Única	469.874,0000	62.018	309.805,0000	30.269
Total	469.874,0000	62.018	309.805,0000	30.269

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, fará a primeira emissão com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) para cada cota, nos termos do ato do Administrador que aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, no valor de até 1.200.000,0000 (um milhão e duzentas mil) cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 120.000,00 (cento e vinte milhões de reais), em série única.

As demais chamadas de capital para integralizações remanescentes ocorrerão nos montantes determinados pela Gestora, o qual orientará o Administrador para que execute a chamada de capital, nos termos do regulamento, do compromisso de investimento e do boletim de subscrição firmados pelos cotistas.

A integralização das cotas na nova emissão também poderá ser realizada por meio da integralização de bens e direitos, a qual deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo previsto no compromisso de investimento, observadas ainda as demais regras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável para integralização com bens e direitos.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor autorizado; e **(c)** o termo de ciência e assunção de responsabilidade ilimitada, nos termos do suplemento A da Resolução CVM nº 175/22.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 9ª do regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** 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; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, observado que não houve custo de emissão de cotas, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	160.350,1773	18.106	155.798,0000	17.023
Total	160.350,1773	18.106	155.798,0000	17.023

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.

Mediante autorização pela Assembleia Geral de Cotistas, realizada durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, houve resgate das seguintes de cotas:

Classe	2024	
	Quantidade	Montante resgatado
Única	281,0340	(30)
Total	281,0340	(30)

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve resgate de cotas.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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 os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

11. Negociação das cotas

O Fundo não admitiu suas cotas à negociação na B3 durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, ou em período subsequente.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2024	37.535	131,9879	35,09
Exercício findo em 30 de junho de 2023	17.229	97,7019	4,66

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 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 REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve distribuição de resultados.

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão, custódia e consultoria especializada

a) Taxa de administração e de custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual abaixo:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de administração (% ao ano)	Taxa de custódia (% ao ano)
De 0,01 a 50.000,00	0,12	0,03
De 50.000,01 a 100.000,00	0,09	0,03
A partir de 100.000,01	0,07	0,03

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Período	Taxa de administração (mínimo mensal)	Taxa de custódia mínimo mensal)
Até o 6º mês de início do Fundo	R\$ 3,00	R\$ 2,00
Do 7º até o 18º mês de início do Fundo	R\$ 5,00	R\$ 2,50
Do 19º até o 24º mês de início do Fundo	R\$ 6,00	R\$ 3,00
A partir do 25º mês de início do Fundo	R\$ 7,00	R\$ 3,00

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido. Os valores mínimos mensais detalhados acima serão atualizados anualmente pelo IPCA.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 67 (R\$ 1.073 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de custódia e controladoria registrada foi de R\$ 24 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente ao abaixo:

Base de cálculo (capital comprometido/patrimônio líquido)	Taxa de gestão (% ao ano)
De 0,01 a 50.000,00	1,25
De 50.000,01 a 100.000,00	1,28
A partir de 100.000,01	1,30

Período	Taxa de gestão (mínimo mensal)
Até o 6º mês de início do Fundo	R\$ 45,00
Do 7º até o 18º mês de início do Fundo	R\$ 42,50
Do 19º até o 24º mês de início do Fundo	R\$ 41,00
A partir do 25º mês de início do Fundo	R\$ 40,00

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido. Os valores mínimos mensais detalhados acima serão atualizados anualmente pelo IPCA.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.026 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora fará jus à taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA + 7% (quatro por cento), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive).

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de performance registrada foi de R\$ 1.593 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Performance” na demonstração do resultado.

d) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 37.535 e R\$ 17.229, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(1.026)	(2,73)	-	-
Taxa de performance	(1.593)	(4,24)	-	-
Remuneração da Administração	(67)	(0,18)	(1.073)	(6,23)
Taxas e emolumentos B3	(41)	(0,11)	-	-
Despesa de Controladoria	(24)	(0,06)	-	-
Serviços de laudos e avaliações	(19)	(0,05)	-	-
Consultoria jurídica	(15)	(0,04)	-	-
Taxa CETIP	(8)	(0,02)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,01)	-	-
Taxa ANBIMA	(2)	(0,01)	-	-
Outras despesas operacionais	-	-	(46)	(0,27)
Total	(2.798)	(7,45)	(1.119)	(6,50)

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 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.

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	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6	-	-	41.121
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	20.169	-	-
Total		20.169	-	41.121

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	12.872	-	-
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6	-	-	7.500
Total		12.872	-	7.500

19. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, 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 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, 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.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários 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; e
- 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 imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 7. As despesas registradas nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 230. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

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 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.

23. Atos societários

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de junho de 2023, foi deliberada e aprovada a transferência de Administração do Fundo, do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para o Banco Daycoval S.A., a partir da abertura do dia 03 de julho de 2023.

24. Outros assuntos

a-) 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.

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.

b-) até a publicação desta demonstração contábil, as partes envolvidas estão avaliando, rediscutindo o método de marcação dos investimentos do Fundo.

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2