

**Speciale Blue Real Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado
Speciale Blue Real Asset
Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 53.251.006/0001-06**

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

**Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263SG-011-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

À Administradora e aos Cotistas do

Speciale Blue Real Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Speciale Blue Real Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Speciale Blue Real Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Speciale Blue Real Asset Fundo de Investimento Imobiliário) pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Bases para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Ativos não financeiros de natureza imobiliária – Sociedades de Propósito Específico (“SPE”)

Conforme Nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía investimentos Sociedades de Propósito Específico no montante total de R\$ 13.515 mil, equivalente à 92,35% de seu Patrimônio Líquido. Até a emissão de nosso relatório, não obtivemos evidências suficientes apropriadas e suficientes para avaliação da existência e mensuração dos valores registrados contabilmente com tais investimentos em 31 de dezembro de 2025. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Bases para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 31 de março de 2026

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



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

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

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		1.272	8,69	1.651	14,33
Caixa e equivalentes de caixa	4	15	0,11	1.117	9,69
Disponibilidades		1	0,01	1.117	9,69
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	0,01	1.117	9,69
Cotas de fundos de investimento financeiro		14	0,10	-	-
Daycoval Títulos Públicos I.F.I.F.		14	0,10	-	-
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		1.257	8,58	534	4,64
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	769	5,25	46	0,40
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5.1	769	5,25	46	0,40
Outros valores		488	3,33	488	4,24
Despesas diferidas		488	3,33	488	4,24
Não circulante		13.515	92,35	9.955	86,40
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	13.515	92,35	9.955	86,40
Participações societárias		9.940	67,92	8.190	71,08
Sociedades de Propósito Específico (SPE)	6.1 / 6.2	9.940	67,92	8.190	71,08
Renda Variável		3.575	24,43	1.765	15,32
Opções de compra		3.575	24,43	1.765	15,32
Total do ativo		14.787	101,04	11.606	100,73
Passivo					
Circulante		153	1,04	84	0,73
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		153	1,04	84	0,73
Provisões		153	1,04	84	0,73
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	137	0,94	78	0,68
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	3	0,02	5	0,04
Demais valores		13	0,08	1	0,01
Total do passivo		153	1,04	84	0,73
Patrimônio líquido	9	14.634	100,00	11.522	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		14.787	101,04	11.606	100,73

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações do resultado

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

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

	Notas	2025	2024
Resultados		225	505
<u>Resultado com participações societárias</u>	6	203	494
Resultado com dividendos e bonificações		-	1.000
Equivalência patrimonial		203	(506)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	5	22	11
Resultado com aplicação em títulos públicos federais	5.1	22	11
Encargos	15	(314)	(364)
<u>Despesas da Administração</u>	14	<u>(252)</u>	<u>(321)</u>
Remuneração da Gestão	(a)	(168)	(238)
Remuneração da Administração	(a)	(57)	(55)
Despesa de Controladoria	(a)	(27)	(28)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		<u>(14)</u>	<u>(32)</u>
Taxa de fiscalização CVM	-	(6)	(18)
Taxas e emolumentos B3	-	(7)	(13)
Taxa ANBIMA	-	(1)	(1)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		<u>(48)</u>	<u>(11)</u>
Auditoria externa		(48)	(11)
Resultado líquido do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		(89)	141
<i>Quantidade de cotas</i>	9	<i>124.960,0000</i>	<i>124.960,0000</i>
<i>Resultado por cota - Valor em R\$</i>		<i>(0,7122)</i>	<i>1,1284</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		<u>8.001</u>	<u>(293)</u>	<u>(75)</u>	<u>-</u>	<u>7.633</u>
Integralização de cotas no exercício	10	4.643	-	-	-	4.643
Custos na integralização de cotas	10	-	(17)	-	-	(17)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	141	-	141
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(878)	(878)
Em 31 de dezembro de 2024		<u>12.644</u>	<u>(310)</u>	<u>66</u>	<u>(878)</u>	<u>11.522</u>
Integralização de cotas no exercício	10	3.201	-	-	-	3.201
Custos na integralização de cotas	10	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(89)	-	(89)
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025		<u>15.845</u>	<u>(310)</u>	<u>(23)</u>	<u>(878)</u>	<u>14.634</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(-) Pagamento de taxa de gestão		(109)	(160)
(-) Pagamento de taxa de administração		(57)	(94)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(29)	(24)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(7)	(18)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(35)	(10)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	(1)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(7)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(245)</u>	<u>(307)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Recebimento de dividendos e bonificações de participações societárias	6	-	1.000
(+) Venda de títulos públicos federais	5.1	-	723
(-) Aquisição de títulos públicos federais	5.1	(701)	-
(-) Aquisição de participações societárias	6	(1.715)	(2.654)
(-) Opções de compra		<u>(1.642)</u>	<u>(1.490)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(4.058)</u>	<u>(2.421)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10 / 12		
(+) Emissão de cotas	10	3.201	4.643
(+/-) Reversão de custos/custos na emissão e integralização de cotas	10	-	38
(-) Distribuição de rendimentos	12	-	(878)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>3.201</u>	<u>3.803</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.102)</u>	<u>1.075</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.117	42
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	15	1.117
Variação no caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.102)</u>	<u>1.075</u>
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(89)	141
Aumento de outros passivos		69	57
Resultado com títulos públicos federais	5.1	(22)	(11)
Resultado com participações societárias	6	(203)	(494)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>(245)</u>	<u>(307)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

1. Contexto operacional

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

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

A Classe 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 da Classe se torne negativo.

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 02 de maio de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pela equivalência patrimonial conforme requerido pela Resolução CVM nº 211/14.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

(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

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

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 fundo de investimento financeiro estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

(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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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 BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

(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 não-imobiliária

- Títulos públicos federais

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

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

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em “Resultado com participações societárias”, conforme o caso.

- Opções

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários 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 da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

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

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários 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 exercícios 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2025			
Ativos – sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	-
Total		-	1

2024			
Ativos – sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1.117
Total		-	1.117

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (R\$ 1.117 em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante).

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- Títulos públicos federais

5.1 - Descrição do investimento

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo atualizado e o valor justo dos instrumentos financeiros classificados como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão demonstrados no quadro a seguir.

Títulos para negociação	Natureza	2025		Vencimento		
		Custo atualizado	Valor justo	Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	Pública	769	769	-	-	769
Total		769	769	-	-	769

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em títulos públicos federais geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 22 (R\$ 11 em 2024).

- *Movimentações dos investimentos*

As movimentações dos títulos públicos federais ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas adiante:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	46	758
Aquisições	701	-
Vendas	-	(723)
Resultados	22	11
Saldo final	769	46

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Sociedades de Propósito Específico (SPE)

6.1 – Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em sociedades de propósito específico (SPE) de operações imobiliárias, conforme descritas adiante:

CNPJ	Razão Social	Participação	2025	
			Quantidade de cotas	Valor
44.194.885/0001-82	AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.	5,00%	3.786.638	3.760
54.581.056/0001-06	AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.	50,00%	2.121.667	1.963
30.384.496/0001-05	AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.	10,00%	1.287.881	1.975
33.440.891/0001-56	AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.	17,00%	2.027.562	1.844
53.123.403/0001-94	AZ Participação Sumaré S. João SPE Ltda.	20,00%	365.760	398
Total			9.589.508	9.940

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

(a) AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 5,00% de participação na Three Lakes, totalizando 3.786.638 cotas aplicadas na sociedade (5,00%, totalizando 3.706.638 cotas em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve o aporte do montante de R\$ 160 (R\$60 em 2024).

As demonstrações contábeis auditadas da Three Lakes para a data base 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas até a data de emissão dessas demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

(b) AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 50,00% de participação na Loteamento Campinas, totalizando 2.121.667 cotas aplicadas na sociedade (1.821.667 cotas em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve o aporte do montante de R\$ 360 (R\$ 2.317 em 2024).

As demonstrações contábeis auditadas do Loteamento Campinas foram emitidas para a data base 31 de dezembro de 2025 por outros auditores independentes em 20 de março de 2026 sem modificação de opinião.

(c) AZ Vienal Pirelli SPE Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 10,00% de participação na Vienal Pirelli, totalizando 1.287.881 cotas aplicadas na sociedade (1.182.881 cotas em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o aporte do montante de R\$ 210 (R\$ 130 em 2024).

As demonstrações contábeis auditadas da Vienal Pirelli para a data base 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas até a data de emissão dessas demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

(d) AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 17,00% de participação na Loteamento Itapetininga, totalizando 2.027.562 cotas aplicadas na sociedade (1.160.562 cotas em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve o aporte do montante de R\$ 1.887 (R\$ 1.637 em 2024).

As demonstrações contábeis auditadas do Loteamento Itapetininga para a data base 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas até a data de emissão dessas demonstrações contábeis.

(e) AZ Participação Sumaré S. João SPE Ltda.

A empresa Az Participação Sumaré S. Joao SPE Ltda. ("Participação Sumaré") de CNPJ 53.123.403/0001-94, foi fundada em 06/12/2023 na cidade Campinas no estado São Paulo. Sua principal atividade econômica é a administração de participações em outras sociedades, sem que haja o controle acionário e interferência nas atividades das empresas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui 20,00% de participação na Participação Sumaré, totalizando 365.760 cotas aplicadas na sociedade (sem posição em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve o aporte do montante de R\$ 740.

As demonstrações contábeis auditadas da Participação Sumaré para a data base 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas até a data de emissão dessas demonstrações contábeis.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

• Opções de Compra

Instrumento					
Opções de compra	Tipo	Rentabilidade	Vencimento	Quantidade	Valor
OPC PACAEMB1	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	37
OPC PACAEMB2	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	33
OPC PACAEMB3	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	61
OPC PACAEMBU	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/04/2028	1	497
OPC PIRELLI	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	16
OPC PIRELLI1	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	33
OPC PIRELLI2	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	38
OPC PIRELLI3	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	16
OPC PIRELLI4	Compra	IPCA + 4% a.a.	05/12/2028	1	92
OPC SUMARE	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/01/2029	1	162
OPC SUMARE2	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/01/2029	1	13
OPC SUMARE3	Compra	IPCA + 4% a.a.	15/01/2029	1	184
OPC THREE	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	199
OPC THREE1	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	18
OPC THREE2	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	16
OPC THREE3	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	5
OPC THREE4	Compra	IPCA + 4% a.a.	11/10/2027	1	77
OPC VL BELA	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	36
OPC VL BELA1	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	211
OPC VL BELA2	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	206
OPC VL BELA3	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	181
OPC VL BELA4	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	393
OPC VL BELA5	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	106
OPC VL BELA6	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	126
OPC VL BELA7	Compra	IPCA + 4% a.a.	10/10/2027	1	819
Total				25	3.575

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

SPE	Valor acordo	% participação
AZ Loteamento Itapetininga SPE Ltda.	R\$ 3.000	13%
AZ Loteamento Campinas Paca Ltda.	R\$ 1.000	10%
AZ Vial Pirelli SPE Ltda.	R\$ 2.500	10%
AZ Three Lakes Campinas SPE Ltda.	R\$ 3.550	5%
AZ Participação Sumaré S. João SPE Ltda.	R\$ 1.500	30%

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

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

Os adiantamentos seguem registrados como direito da Classe até sua efetiva conversão ou recompra.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve resultado positivo de R\$177 (R\$ 74 em 2024).

6.2 – Movimentações dos investimentos

As movimentações com sociedade de propósito específico e opções de compra ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas a seguir:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	9.955	6.317
Aquisições SPEs	1.715	2.654
Aquisições Opções	1.642	1.490
Resultados	203	(506)
Saldo final	13.515	9.955

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

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

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe realizou operações com instrumentos financeiros derivativos conforme NE nº 6.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

8. Principais fatores de risco

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

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

Ausência de garantia das cotas: 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 da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe 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 a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, 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 pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, 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 da Classe 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.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis alvo (diretamente ou por meio das ações ou quotas), o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme adiante, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 93,5050 e adiante R\$ 95,7381, respectivamente:

Classe	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	156.501,0000	14.634	124.960,0000	11.522
Total	156.501,0000	14.634	124.960,0000	11.522

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

a) Emissão de cotas

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

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, houve emissão e subscrição de novas cotas, observados os custos de emissão de R\$ 0 e R\$17, respectivamente, conforme detalhamento a seguir:

Classe	2025		2024	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	31.541,0000	3.201	46.131,0000	4.643
Total	31.541,0000	3.201	46.131,0000	4.643

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

b) Resgate de cotas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	12.549	93,5050	1,41
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9.699	92,2081	(4,78)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	12.549	-	-
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	9.702	99,2317	2,48

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

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

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 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.

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

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

As distribuições de resultados ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas adiante (não houve durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025):

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

A seguir demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial não distribuído	-	-
Rendimentos propostos no exercício	-	878
Rendimentos pagos no exercício	-	(878)
Saldo pendente de distribuição	-	-

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e 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 pela Classe à administradora uma taxa de administração escalonada de acordo com o patrimônio líquido, conforme tabela abaixo, com mínimo mensal de: (i) até o 6º mês de início da Classe, R\$ 3 (três mil reais); (ii) do 7º mês ao 18º mês de início da Classe, R\$ 5 (cinco mil reais); (iii) do 19º mês ao 24º mês de início da Classe, R\$ 6 (seis mil reais); e (iv) a partir do 25º mês de início da Classe, R\$ 7 (sete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (a) o Patrimônio Líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de registro do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ou índice que vier a substituí-lo.

Faixas de Patrimônio (R\$ mil)	% do PL a.a.
De R\$0,0001 a R\$ 50.000,00	0,12
De R\$50.000,01 a R\$ 100.000,00	0,09
A partir de R\$100.000,01	0,07

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe pagará à gestora a taxa de gestão, a qual será escalonada de acordo com o patrimônio líquido, conforme tabela abaixo, com mínimo mensal de: (i) até o 6º mês de início da Classe, R\$20 (vinte mil reais); (ii) do 7º mês ao 18º mês de início da Classe, R\$17,5 (dezessete mil e quinhentos reais); (iii) do 19º mês ao 24º mês de início da Classe, R\$ 16 (dezesseis mil reais); e (iv) a partir do 25º mês de início da Classe, R\$ 15 (quinze mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre (a) o patrimônio líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de registro do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ou índice que vier a substituí-lo.

Faixas de Patrimônio (R\$ mil)	% do PL a.a.
De R\$0,0001 a R\$ 50.000,00	1,25
De R\$50.000,01 a R\$ 100.000,00	1,28
A partir de R\$100.000,01	1,30

Especificamente no tocante à taxa de custódia, observar-se-á o limite máximo de 0,03% (zero vírgula zero três por cento) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com mínimo mensal de: (i) até o 6º mês de início da Classe, R\$ 2 (dois mil reais); (ii) do 7º mês ao 18º mês de início da Classe, R\$ 2,5 (dois mil e quinhentos reais); (iii) do 19º mês ao 24º mês de início da Classe, R\$ 3 (três mil reais); e (iv) a partir do 25º mês de início da Classe, R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de registro do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV ou índice que vier a substituí-lo.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 57 (R\$ 55 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 168 (R\$ 238 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 27 (R\$ 28 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

b) Taxa de performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, a gestora e o consultor especializado farão jus à taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o total do patrimônio líquido da Classe que exceder a variação positiva do IPCA + 7% (sete por cento) para a referida data-base, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente à gestora e ao consultor especializado, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

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

15. Encargos e despesas debitadas à Classe

Os encargos debitados à Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 12.549 e de R\$ 9.699, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da gestão	(168)	(1,34)	(238)	(2,45)
Remuneração da administração	(57)	(0,45)	(55)	(0,57)
Auditoria externa	(48)	(0,38)	(11)	(0,10)
Despesa de controladoria	(27)	(0,22)	(28)	(0,29)
Taxas e emolumentos B3	(7)	(0,06)	(13)	(0,13)
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(0,05)	(18)	(0,19)
Taxa ANBIMA	(1)	(0,01)	(1)	(0,01)
Total	(314)	(2,51)	(364)	(3,74)

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

16. Divulgação de informações

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

17. Demonstrativo a valor justo

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

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Sociedade de Propósito Específico (SPE) + Opções de compra	6	-	-	13.515
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	5	-	769	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	14	-	-
Total		14	769	13.515

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

18. 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 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 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, 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.

- 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).

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

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

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

19. Contingências

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

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 3. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 137. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

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

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

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

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

22. Atos societários

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

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizado em 18 de setembro de 2025, foi resolvido, entre outros assuntos, alterar o item 9.4 do Regulamento do Fundo para esclarecer que a data de referência para conferir aos cotistas o direito de receber rendimentos é o “fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos” e não o “fechamento do último Dia Útil de cada mês”.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

SPECIALE BLUE REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO)

CNPJ nº 46.449.786/0001-20

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

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

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2