

Speciale Real Estate Fund of Funds
Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 50.135.849/0001-40)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de agosto (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em 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 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 31 de dezembro de 2023, 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 31 de dezembro de 2023, 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.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objetos 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 22 de março de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anderson Marques Yoshimura", is written over a horizontal line.

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

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

A small version of the RSM logo, consisting of three colored squares (grey, green, and blue) stacked vertically to the left of the letters "RSM".

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2023		
		Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante			49.097	100,04
Caixa e equivalentes de caixa	4		660	1,34
Disponibilidades			660	1,34
Depósitos bancários (*)			660	1,34
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6		47.064	95,90
Cotas de fundos de investimento imobiliários			47.064	95,90
HSI Logística F.I.I. - HSLG11		20.105	1.980	4,03
JS Real Estate Multigestão F.I.I. - JSRE11		25.727	1.931	3,93
F.I.I. BTG Pactual Corporate Office Fund - BRRCR11		29.891	1.773	3,61
Cyrela Crédito F.I.I. - CYCR11		164.474	1.609	3,28
F.I.I. Green Towers - GTWR11		18.211	1.586	3,23
F.I.I. BTG Pactual Fundo de CRI - BTC111		157.068	1.560	3,18
Kinea High Yield CRI F.I.I. - KNHY11		15.060	1.556	3,17
Malls Brasil F.I.I. - MALL11		12.962	1.540	3,14
HSI Malls F.I.I. - HSML11		15.584	1.508	3,07
Vinci Imóveis Urbanos F.I.I. - VIUR11		179.856	1.439	2,93
CSHG Real Estate F.I.I. - HGRE11		10.568	1.407	2,87
BRPR Corporate Offices F.I.I. - BROF11		21.592	1.327	2,70
Santander Renda de Aluguéis F.I.I. - SARE11		26.483	1.305	2,66
Kinea Securities F.I.I. - KNSC11		140.090	1.279	2,61
Santander Papéis Imobiliários CDI F.I.I. - SAD111		14.552	1.278	2,60
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I. - RBRX11		132.920	1.247	2,54
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - MCC111		13.161	1.245	2,54
F.I.I. RBR Private Crédito Imobiliário - RBRY11		12.404	1.237	2,52
HSI Ativos Financeiros F.I.I. - HSAF11		14.224	1.232	2,51
Pátria Logística F.I.I. - PATL11		16.722	1.154	2,35
BTG Pactual Logística F.I.I. - BTLG11		10.000	1.039	2,12
XP Crédito Imobiliário F.I.I. - XPCI11		11.578	1.006	2,05
F.I.I. - VBI Logístico - LVBI11		8.442	995	2,03
Kinea Crédito Agro FIAGRO Imobiliário - KNCA11		9.373	995	2,03
F.I.I. Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos - BPPF11		13.947	994	2,03
F.I.I. - VBI CRI - CVBI11		10.705	989	2,02
Plural Recebíveis Imobiliários F.I.I. - PLCR11		11.008	983	2,00
XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário F.I.I. - XPSF11		117.925	981	2,00
Autonomy Edifícios Corporativos F.I.I. - AIEC11		14.090	810	1,65
F.I.I. Vida Nova - PORD11		8.879	806	1,64
AF Invest CRI F.I.I. Recebíveis Imobiliários - AFHI11		8.061	806	1,64
JFL Living F.I.I. - JFLL11		10.201	758	1,54
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11		78.782	753	1,53
Luggo F.I.I. - LUGG11		8.937	742	1,51
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HGCR11		6.996	735	1,50
Real Investor F.I.I. - RINV11		5.955	674	1,37
Manatí Capital Hedge Fund F.I.I. - MANA11		70.808	672	1,37
Hedge Brasil Shopping F.I.I. - HGBS11		2.764	638	1,30
Fator Verita Multiestratégia F.I.I. - VRTM11		50.000	540	1,11
JS Ativos Financeiros F.I.I. - JSAF11		5.156	522	1,06
F.I.I. Rio Bravo Renda Varejo - RBVA11		4.567	519	1,06
F.I.I. General Shopping Ativo Renda - FIGS11		7.830	478	0,97
LOGCP Inter F.I.I. - LGCP11		4.850	436	0,90
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária			1.373	2,80
Títulos públicos federais	5		1.231	2,51
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		87	1.231	2,51
Outros valores			142	0,29
Margem de garantia em dinheiro			90	0,18
Despesas diferidas			52	0,11
Total do ativo			49.097	100,04
Passivo				
Circulante			24	0,04
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			24	0,04
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20		12	0,02
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20		7	0,01
Outros valores a pagar			5	0,01
Patrimônio líquido			49.073	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			49.097	100,04

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado do exercício**Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cotas)*

Composição do resultado do período	Nota	11/08/2023 a 31/12/2023
Resultados		729
<u>Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário</u>	6	554
Recebimento de proventos		1.675
Resultado na alienação/venda		(65)
Ajuste a valor justo		(1.056)
<u>Resultado com aplicações em títulos de renda fixa</u>	5	116
Resultado com aplicações em títulos públicos federais		116
<u>Outras receitas operacionais</u>		59
Receitas diversas		59
Encargos	14	(163)
<u>Despesas da administração</u>	13	(82)
Remuneração da Gestão		(55)
Remuneração da Administração		(18)
Despesa de Controladoria		(9)
<u>Despesas tributárias</u>		(8)
Tributos federais		(8)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>		(72)
Taxas e emolumentos		(42)
Taxa B3		(20)
Taxa de fiscalização CVM		(9)
Taxa ANBIMA		(1)
<u>Despesas diversas</u>		(1)
Resultado líquido do período		566
<i>Quantidade de cotas</i>	9	<i>498.739,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>1,13</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

		<u>Capital Social</u>	<u>Custo na emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
Em 11 de agosto de 2023 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	49.874	-	-	-	49.874
Custos na emissão de cotas	9	-	(50)	-	-	(50)
Lucro líquido do período		-	-	566	-	566
Distribuição de resultado no período	11	-	-	-	(1.317)	(1.317)
Em 31 de dezembro de 2023		49.874	(50)	566	(1.317)	49.073

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	11/08/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de taxas e corretagens		17
(-) Pagamento de despesas diversas		(1)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)
(-) Pagamento de tributos federais		(4)
(-) Pagamento de despesa de controladoria		(7)
(-) Pagamento de taxa CVM		(10)
(-) Pagamento de taxa de administração		(13)
(-) Pagamento de taxa B3		(21)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(43)
(-) Constituição de margem de garantia		(90)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(172)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de títulos públicos federais	5	49.941
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliários	6	4.917
(+) Recebimento de proventos de fundos de investimento imobiliários	6	1.675
(-) Aquisição de títulos públicos federais	5	(51.056)
(-) Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	6	(53.102)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(47.625)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	9	49.874
Custo de emissão de cotas	9	(100)
Distribuição de resultado	11	(1.317)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		48.457
Variação no caixa e equivalentes		
660		
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	660
Variação no caixa e equivalentes		660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Fund of Funds Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 29 de março de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 11 de agosto do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

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

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

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em processo de adaptação até 31 de dezembro 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 FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 22 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

c) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

e) Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

- **Títulos públicos**

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

g) Outros ativos e passivos

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

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

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. 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 REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

h) Reconhecimento de receitas e despesas

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

i) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado líquido, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	660
Total		-	660

(*) O montante de R\$ 660 em 2023 está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo).

5. Ativos financeiros de natureza não-imobiliária

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

Títulos para negociação	Natureza	Custo atualizado	Valor Justo	Vencimento		
				Sem vencimento	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Letras Financeiras do Tesouro	Pública	1.231	1.231	-	-	1.231
Total		1.231	1.231	-	-	1.231

No período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido, a título de resultado com títulos públicos federais, o montante positivo de R\$ 116.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento (*)	Ticker	Segmento	Quantidade	2023	
				Valor Justo	% PL
HSI Logística F.I.I.	HSLG11	(1)	20.105	1.980	4,03
JS Real Estate Multigestão F.I.I.	JSRE11	(6)	25.727	1.931	3,93
F.I.I. BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	(6)	29.891	1.773	3,61
Cyrela Crédito F.I.I.	CYCR11	(2)	164.474	1.609	3,28
F.I.I. Green Towers	GTWR11	(8)	18.211	1.586	3,23
F.I.I. BTG Pactual Fundo de CRI	BTCI11	(2)	157.068	1.560	3,18
Kinea High Yield CRI F.I.I.	KNHY11	(2)	15.060	1.556	3,17
Malls Brasil F.I.I.	MALL11	(5)	12.962	1.540	3,14
HSI Malls F.I.I.	HSML11	(5)	15.584	1.508	3,07
Vinci Imóveis Urbanos F.I.I.	VIUR11	(6)	179.856	1.439	2,93
CSHG Real Estate F.I.I.	HGRE11	(3)	10.568	1.407	2,87
BRPR Corporate Offices F.I.I.	BROF11	(3)	21.592	1.327	2,70
Santander Renda de Aluguéis F.I.I.	SARE11	(6)	26.483	1.305	2,66
Kinea Securities F.I.I.	KNSC11	(2)	140.090	1.279	2,61
Santander Papéis Imobiliários CDI F.I.I.	SADI11	(2)	14.552	1.278	2,60
RBR Plus Multiestratégia Real Estate F.I.I.	RBRX11	(6)	132.920	1.247	2,54
F.I.I. Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	(2)	13.161	1.245	2,54
F.I.I. RBR Private Crédito Imobiliário	RBRY11	(2)	12.404	1.237	2,52
HSI Ativos Financeiros F.I.I.	HSAF11	(2)	14.224	1.232	2,51
Pátria Logística F.I.I.	PATL11	(1)	16.722	1.154	2,35
BTG Pactual Logística F.I.I.	BTLG11	(1)	10.000	1.039	2,12
XP Crédito Imobiliário F.I.I.	XPCI11	(2)	11.578	1.006	2,05
F.I.I. - VBI Logístico	LVBI11	(1)	8.442	995	2,03
Kinea Crédito Agro FIAGRO Imobiliário	KNCA11	(2)	9.373	995	2,03
F.I.I. Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos	BPPF11	(7)	13.947	994	2,03
F.I.I. - VBI CRI	CVBI11	(2)	10.705	989	2,02
Plural Recebíveis Imobiliários F.I.I.	PLCR11	(2)	11.008	983	2,00
XP Selection FoF de Inv. Imobiliário F.I.I.	XPSF11	(7)	117.925	981	2,00
Autonomy Edifícios Corporativos F.I.I.	AIEC11	(3)	14.090	810	1,65
F.I.I. Vida Nova	PORD11	(2)	8.879	806	1,64
AF Invest CRI F.I.I. Recebíveis Imobiliários	AFHI11	(2)	8.061	806	1,64
JFL Living F.I.I.	JFLL11	(3)	10.201	758	1,54
Valora Hedge Fund F.I.I.	VGHF11	(2)	78.782	753	1,53
Luggo F.I.I.	LUGG11	(4)	8.937	742	1,51
CSHG Recebíveis Imobiliários F.I.I.	HGCR11	(2)	6.996	735	1,50
Real Investor F.I.I.	RINV11	(6)	5.955	674	1,37
Manatí Capital Hedge Fund F.I.I.	MANA11	(2)	70.808	672	1,37
Hedge Brasil Shopping F.I.I.	HGBS11	(5)	2.764	638	1,30
Fator Verita Multiestratégia F.I.I.	VRTM11	(6)	50.000	540	1,11

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cotas de fundos de investimento (*)	Ticker	Segmento	Quantidade	2023	
				Valor Justo	% PL
JS Ativos Financeiros F.I.I.	JSAF11	(7)	5.156	522	1,06
F.I.I. Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	(6)	4.567	519	1,06
F.I.I. General Shopping Ativo Renda	FIGS11	(5)	7.830	478	0,97
LOGCP Inter F.I.I.	LGCP11	(1)	4.850	436	0,90
Total			1.522.508	47.064	95,09

(*) O Fundo não detém o controle de nenhum fundo de investimento imobiliário

Legendas:

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

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliários e a movimentação ocorrida no período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023 estão representados abaixo:

Movimentação	11/08/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	53.102
Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliários	(4.917)
Recebimentos de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliários	(1.675)
Resultado com cotas de fundos de investimento imobiliários	554
Total	47.064

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (*hedge*) e alavancagem de patrimônio.

8. Principais fatores de risco

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

A instabilidade econômica resultante do impacto causado por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos alvo, e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo: O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade 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 a Resolução CVM 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 49.073, representado por 498.739,0000 cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 98,3948.

a) Classe de cotas

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

b) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000,0000 (um milhão) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

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

Encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, autorizada no artigo 15 de seu regulamento, o Administrador poderá, considerada a recomendação da Gestora, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000,00 (um bilhão de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Durante o período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, foram emitidas e subscritas 498.739,0000 (quatrocentos e noventa e oito milhões, setecentos e trinta e nove mil cotas), totalizando o montante de R\$ 49.874 (quarenta e nove milhões, oitocentos e setenta e quatro mil reais).

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Resgate de cotas

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

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

d) Amortização de cotas

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

No período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (*) (%)
Período findo em 31 de dezembro de 2023 (*)	48.538	98,3948	1,04

(*) Período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023;

(**) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos.

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

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

11. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os 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 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.

A distribuição de resultados ocorrida no período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, está demonstrada abaixo:

Descrição	11/08/2023 a 31/12/2023
Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	729
Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(163)
Lucro contábil apurado segundo a regime de competência	566
Receitas por regime de competência não transitadas pelo caixa	801
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	19
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	1.385
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.317
Resultado distribuído	1.317
% distribuído	95,02%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023:

Descrição	11/08/2023 a 31/12/2023
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	1.317
Rendimentos pagos no período	(1.317)
Saldo pendente de distribuição	-

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

12. Serviços de tesouraria e escrituração

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

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de administração e de custódia**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração e custódia calculada **(a)** sobre o patrimônio líquido do Fundo; ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 (“IFIX”), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração do percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”), ou índice que vier a substituí-lo, a partir da data de registro do Fundo.

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

No período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, a remuneração da administração registrada foi de R\$ 18 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, a taxa de controladoria/custódia registrada foi de R\$ 9 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- **Taxa de gestão**

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão calculada **(a)** sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento; ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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

No período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 55 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

Além da taxa de gestão, o Fundo pagará anualmente a Gestora, a título de taxa de performance o equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IPCA, acrescida da taxa fixa de 5,00% ao ano. O valor devido a título de taxa de performance será provisionado diariamente a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas, e pago semestralmente, diretamente pelo Fundo a Gestora, nas datas de pagamento de performance. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Referência})]\}$$

Onde,

VT Performance: é o valor da taxa de performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Referência: é a variação do IPCA, acrescida da taxa fixa de 5,00% ao ano. Esta referência não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base: é o valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da taxa de performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; e

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Resultado: calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado } m - 1 = (\text{PL Contábil } m - 1) + (\text{Distribuições Atualizadas } m - 1)$$

Onde:

PL contábil m-1: é o valor do patrimônio líquido contábil de m-1 (mês anterior ao da apuração da taxa de performance);

Distribuições atualizadas: calculado conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento } m - 1 \times (1 + \text{índice de correção mês } n)}{(1 + \text{índice de correção mês } i)}$$

Sendo que

Rendimento m – 1 são os rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da taxa de performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona-se o montante distribuído nos semestres anteriores.

m é o mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o mês da última cobrança da taxa de performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; e

n é o mês de apuração e/ou provisionamento de taxa de performance.

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

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

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 48.538, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	11/08/2023 a 31/12/2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	55	0,11
Taxas e emolumentos	42	0,09
Taxa B3	20	0,04
Remuneração da Administração	18	0,04
Despesa de Controladoria	9	0,02
Taxa de fiscalização CVM	9	0,02
Tributos federais	8	0,02
Taxa ANBIMA	1	0,00
Despesas diversas	1	0,00
Total	163	0,34

15. Divulgação de informações

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

16. Demonstrativo a valor justo

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Títulos públicos federais	5	1.231	-	-
Fundos de investimento imobiliário	6	47.064	-	-
Total		48.295	-	-

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Legislação tributária

• Fundo

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

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

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

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

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

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Contingências

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

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 660, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

SPECIALE REAL ESTATE FUND OF FUNDS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.135.849/0001-40

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 11 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b)** Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 7. As despesas registradas no período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c)** Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Portofino Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 12. A despesa registrada no período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

21. Outros assuntos

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

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

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2