

SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.537.601/0001-88

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **SPECIALE REAL ESTATE DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.537.601/0001-88 ("Fundo") vem, nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), a fim de deliberar sobre:

1) A substituição, a partir do fechamento dos mercados do dia 03 de julho de 2023, inclusive ("Data da Transferência"), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 30 de junho de 2023 ("Data Base"), do atual administrador do Fundo, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº 1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, a qual é autorizada pela CVM a exercer o serviço de administração fiduciária, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Novo Administrador"), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), com as respectivas alterações em marcas de revisão, conforme disponibilizado no anexo desta Consulta Formal, da seguinte forma e de acordo com as seguintes premissas, em suma:

I. Transferência:

- a)** a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM transferirá ao Novo Administrador, a partir da Data da Transferência, a totalidade dos valores da carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração, calculada de forma "pro rata temporis", considerando o número de dias corridos até a Data-Base.
- b)** a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM entregará, ao Novo Administrador, todo o acervo societário do Fundo, bem como as informações cadastrais de seus cotistas, incluindo cópia do termo de adesão ao Fundo, em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data da Transferência. Referidos documentos serão entregues gravados em mídia digital.
- c)** a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até a Data-Base, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência, inclusive, caberão ao Novo Administrador.
- d)** o Novo Administrador indicará o seu diretor estatutário, que a partir da Data da Transferência, será responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações;
- e)** a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM levantará balancete na Data da Transferência, o qual deverá ser auditado pelos auditores independentes do Fundo, que elaborarão parecer sobre ele contendo as

informações relativas ao Fundo até a Data da Transferência, a ser entregue ao Novo Administrador, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da Data da Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM provisioná-las até a Data da Transferência, e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo.

f) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM deverá providenciar o encaminhamento aos cotistas dos informes de rendimento do Fundo referentes ao período em que esteve sob a sua administração.

g) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM deverá entregar ao Novo Administrador, até a Data da Transferência, uma via original da presente ata, devidamente assinada por todas as partes e com o regulamento consolidado na forma de anexo.

h) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM entregará ao Novo Administrador até a Data da Transferência, os códigos do Fundo na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, as contas do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia-SELIC.

i) em decorrência da transferência da administração, a sede social do Fundo será alterada, a partir da Data da Transferência, para o endereço do Novo Administrador.

j) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM encaminhará ao Novo Administrador, o balancete diário da Data da Transferência e o último balancete mensal em até 5 (cinco) dias úteis após a Data da Transferência.

k) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM encaminhará ao Novo Administrador, a partir do 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior a Data da Transferência, as informações do passivo do Fundo (histórico de cotas e PL, movimentações do passivo, relatórios de perdas a compensar, classificação tributária do Fundo, e se for o caso, o histórico de desenquadramento do Fundo), a carteira do Fundo acompanhada dos relatórios das respectivas clearings.

l) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM se compromete a cancelar o Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) do Fundo após a realização dos informes necessários de acordo com a regulamentação em vigor, até a Data da Transferência devendo a NOVA ADMINISTRADORA cadastrar um novo GIIN para o Fundo a partir da Data da Transferência, em atendimento à Foreign Account Tax Compliance Act (“FATCA”).

m) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM encaminhará ao Novo Administrador, no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, a relação dos cotistas do Fundo que possuem cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória, caso haja.

n) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM declara que não há, até a presente data, distribuição de cotas do Fundo em curso, nos termos da Resolução CVM 160. Sendo que, a ADMINISTRADORA enviará ao NOVO ADMINISTRADOR até o 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à Data da Transferência, o relatório com as informações sobre o total do capital comprometido e o saldo do capital integralizado. Destacando que no caso do não envio ou de relatório inconclusivo, os novos aportes dependerão de novas ofertas, que poderão ser deliberadas pelos cotistas, reunidos em assembleias gerais.

o) O Gestor e o Administrador, neste ato, em observância ao Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, atestam que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do mesmo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais cotistas e/ou potenciais cotistas do Fundo.

p) A Administradora declara que até a presente data não existem processos administrativos, ações de fiscalização e/ou qualquer atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM, Secretaria da Receita Federal do Brasil (“RFB”) e das demais entidades reguladoras e/ou autorregulação, tampouco outros processos administrativos, ações judiciais ou arbitrais de qualquer natureza de que o Fundo seja parte, razão pela qual, compromete-se a informar o Novo Administrador acerca de eventuais demandas judiciais que venham a ser conhecidas posteriormente a realização desta Assembleia até a Data da Transferência, inclusive;

II. Responsabilidade

a) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e PORTOFINO GESTÃO DERECURSOSLTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, conjunto 12b, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.590.181/0001-56, contratada para prestar os serviços de gestão de recursos ao Fundo, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 13.294, expedido em 18 de setembro de 2013 (“Gestor”) permanecerão responsáveis por todos os atos por ela praticados na administração e gestão, respectivamente, do Fundo até a Data-Base, inclusive, permanecendo, responsável perante os cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até essa data.

b) a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, cabendo ao Novo Administrador confirmar junto à CVM a sua condição de Novo Administrador do Fundo.

c) o Novo Administrador responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada à ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais bem como pela alteração do administrador perante a Receita Federal do Brasil.

d) ficam aprovados todos os atos de administração do Fundo praticados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, respectivamente,] até a Data-Base, bem como as contas e as demonstrações financeiras do Fundo até a data da sua transferência para o novo administrador.

e) as principais alterações no Regulamento do Fundo foram apresentadas pelo Novo Administrador aos cotistas, de forma que as deliberações aprovadas nessa Assembleia foram devidamente elencadas no item IV do presente instrumento.

f) A ADMINISTRADORA se responsabiliza, ainda:

i. pelo recolhimento de qualquer multa em razão da falta de entrega em atraso de demonstrações financeiras, incluindo sem se limitar, no caso de atraso na entrega das

demonstrações financeiras de transferência, informes mensais no período anterior à Data de Transferência, pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento e, cujo contribuinte seja o Fundo, seus prestadores de serviços e o cotista único/os cotistas do Fundo, relativamente aos fatos geradores ocorridos até a Data de Transferência.

ii. Na ocorrência de multas o Novo Administrador debitará do Fundo o respectivo valor e notificará o antigo Administrador para que realize o ressarcimento ou apresente as razões para recurso perante o Regulador em até 10 dias. Na hipótese do não ressarcimento ou da apresentação dos documentos para oposição de recurso o novo Administrador tomará todas as ações necessárias para reaver o valor pago.

III. Manutenção de Gestão e Substituição dos Prestadores de Serviços

a) a manutenção da atual gestora da carteira do Fundo.

b) a substituição, a partir da Data da Transferência, da atual prestadora dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários e distribuição de cotas, pelo Novo Administrador.

IV. Alteração do Regulamento

a) incluir o Novo Administrador, bem como os novos prestadores de serviços elencados no item III acima.

b) retirar as menções ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, seus meios de contato e endereço e inserir os dados do Novo Administrador.

c) consolidar o texto do Regulamento para refletir as alterações aprovadas na Assembleia e, também, para contemplar as demais adequações redacionais necessárias aos padrões do Novo Administrador, o qual passará a vigorar, na íntegra, a partir da Data da Transferência, conforme texto lido, aprovado, assinado pelo Novo Administrador, e anexo a este ato. O novo Regulamento do Fundo ora consolidado é de inteira responsabilidade do Novo Administrador, inclusive perante os cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que todos os signatários da presente ata reconhecem e concordam que a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM está eximida de qualquer responsabilidade com relação ao conteúdo do referido regulamento.

Por fim, os Cotistas autorizam a Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, a realizar todas as atividades necessárias à implementação das deliberações dos itens anteriores.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas acima, pois entende que a proposta deve ser livremente discutida e deliberada no âmbito da Assembleia e no melhor interesse dos cotistas.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para o Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e- mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.