



Grant Thornton

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº: 42.537.601/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 239BO-003-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras". 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores profissionais. Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 12.872 mil, o equivalente a 42,53% do seu Patrimônio Líquido, investido em cotas de fundo de investimento imobiliário (“fundos investidos”), as quais estão avaliadas pelo seu valor de aquisição atualizado diariamente pelo respectivo valor da cota divulgado pelo seu Administrador. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo das cotas, a realização e a existência desses ativos foram consideradas como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota dos fundos investidos na CVM, divulgado pelos respectivos administradores na nossa data-base; **(iii)** validação da existência das cotas dos fundos investidos através dos extratos de custódia enviados pelos seus administradores; **(iv)** realizamos procedimentos adicionais que contemplaram: (a) revisamos os papéis de trabalho, e não obstante avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores, avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas no contexto das normas brasileiras de auditoria e (b) análise da variação dos ativos que compõem a carteira dos fundos investidos ocorridas entre a data-base do Fundo e dos fundos investidos; **(v)** verificamos a liquidação financeira das transações com cotas de fundos realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência nas divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores profissionais. Em 30 de junho de 2023, o Fundo detinha investimentos em ações de companhia de capital fechado (“companhias investidas”) avaliadas pelo seu custo de aquisição no montante de R\$ 7.500 mil, o equivalente à 24,78% do seu Patrimônio Líquido. O reconhecimento contábil pelo custo de aquisição decorre do fato do valor investido na aquisição da Companhia representar o melhor valor justo na data-base. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização desses investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social e procedimentos de circularização; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** conciliação contábil da carteira de investimento das companhias, bem como validação da existência dos ativos; **(v)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda das ações; **(vi)** exame da liquidação financeira das integralizações realizadas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

Transferência de administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 18.6, em Consulta Formal realizada em 14 de junho de 2023, foi deliberado e aprovado, entre outros assuntos, a transferência da administração fiduciária do Fundo, a partir do fechamento das operações em 30 de junho de 2023. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 financeiras 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

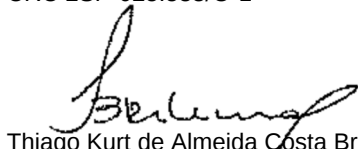
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 28 de setembro de 2023

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



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 42.537.601/0001-88****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Disponibilidades					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	11.731	38,76%	3.667	25,51%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	12.872	42,53%	10.286	71,54%
Outros créditos		78	0,27%	25	0,17%
		24.681	81,55%	13.978	97,22%
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (b)	7.500	24,78%	2.500	17,39%
		7.500	24,78%	2.500	17,39%
Total do ativo		32.181	106,33%	16.478	114,61%
Passivo					
Circulante					
Obrigações com ações em companhias fechadas a integralizar	5.2 (b)	1.912	6,33%	1.980	13,77%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	121	0,84%
		1.912	6,33%	2.101	14,61%
Total do passivo		1.912	6,33%	2.101	14,61%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	32.577	107,62%	15.554	108,19%
Lucros (prejuízos) acumulados		(2.308)	-7,62%	(1.177)	-8,19%
Total do patrimônio líquido		30.269	100,00%	14.377	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		32.181	106,33%	16.478	114,61%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 42.537.601/0001-88****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2023	Período de 15/12/2021 a 30/06/2022
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de comissões		-	(286)
Resultado líquido de propriedades para investimento		-	(286)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	6	208	91
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (a)	(517)	(478)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(309)	(387)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		297	115
		297	115
Despesas operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(1.073)	(579)
Outras receitas/(despesas) operacionais	11	(46)	(40)
		(1.119)	(619)
Prejuízo do exercício/período		(1.131)	(1.177)
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	309.805	154.007
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		(3,65)	(7,64)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		46,41	93,35

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 42.537.601/0001-88****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021
(data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 15 de dezembro de 2021	9.2	15.554	-	15.554
Prejuízo do período		-	(1.177)	(1.177)
Em 30 de junho de 2022		15.554	(1.177)	14.377
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	17.023	-	17.023
Prejuízo do exercício		-	(1.131)	(1.131)
Em 30 de junho de 2023		32.577	(2.308)	30.269

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 42.537.601/0001-88****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	Período de 15/12/2021 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de despesas de comissões		-	(286)
Pagamento de taxa de administração	7 e 11	(1.162)	(489)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	11	(78)	(12)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	11	(53)	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.293)	(809)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.1	297	115
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	6	208	91
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	5.2 (a)	(3.103)	(10.764)
Integralização de ações de companhias fechadas	5.2 (b)	(5.068)	(520)
Caixa líquido das atividades de investimento		(7.666)	(11.078)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	17.023	15.554
Caixa líquido das atividades de financiamento		17.023	15.554
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.064	3.667
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		3.667	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		11.731	3.667

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores profissionais, em 25 de outubro de 2021, com prazo de até 8 anos de duração, contados da data da primeira integralização, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado suas atividades em 15 de dezembro de 2021.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus investidores a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento descrita no Regulamento, por meio de investimento predominantemente em (a) participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos ("SPEs"); e/ou, de forma complementar, (b) empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, de qualquer natureza podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial, e/ou mistos, ou quaisquer direitos reais sobre tais bens imóveis ("Imóveis", e em conjunto com as SPEs, denominados "Ativos Alvo"), para posterior (i) alienação dos Ativos Alvo; e/ou (ii) eventual exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

II. 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 suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.537.601/0001-88

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos 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 ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	30/06/2023	30/06/2022
	11.731	3.667
	11.731	3.667

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	12.872	10.286
(b) Ações de companhias fechadas	7.500	2.500
	20.372	12.786

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Hedge Paladin FII - HDOF11 (a) (b)	Não	Renda	2,90%	59.512	97,90	5.826
Yuca FII - YUFI14 (a)	Não	Renda	9,97%	49.107	101,64	4.991
Cyrela Desenvolvimento Logístico (a)(*)	Não	Renda	1,61%	16.600	100,39	1.667
Panorama Last Mile SBC FII - PNLN14 (a)	Sim	Renda	50,01%	8.217	47,20	388
				133.436		12.872
30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
Yuca FII - YUFI14 (a)	Não	Renda	12,43%	49.107	104,03	5.108
Hedge Paladin FII - HDOF11 (a) (b)	Não	Renda	2,89%	44.877	98,93	4.440
Cyrela Desenvolvimento Logístico (a)(*)	Não	Renda	2,38%	4.000	100,00	400
Panorama Last Mile SBC FII - PNLN14 (a)	Sim	Renda	50,01%	4.916	68,65	338
				102.900		10.286

Legendas

(a) Marcação a mercado realizada através da cota patrimonial um mês imediatamente anterior ao da data-base do Fundo, metodologia utilizada devido a ausência de liquidez do Fundo no mercado secundário.

(b) Cota de Fundo escritural

(*) - Fundo administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício/período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	10.764
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	(478)
Saldo em 30 de junho de 2022	10.286
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	3.103
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	(517)
Saldo em 30 de junho de 2023	12.872

(b) Ações de companhias fechadas

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo detém a seguinte participação em ações de companhia fechada:

30/06/2023						
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Preço unitário	Participação no capital social	Obrigações com ações de companhias fechadas a integralizar	Total
(a) JGP5 INCORPORADORA SPE LTDA	Não	5.000.000	1,00	50%	1.530	5.000
(b) JGP7 INCORPORADORA SPE LTDA	Não	2.500.000	1,00	50%	382	2.500
					1.912	7.500
30/06/2022						
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações detidas	Preço unitário	Participação no capital social	Obrigações com ações de companhias fechadas a integralizar	Total
(a) JGP5 INCORPORADORA SPE LTDA	Não	2.500.000	1,00	50%	1.980	2.500
					1.980	2.500

(b) JGP7 INCORPORADORA SPE LTDA

Em dezembro de 2022, o Fundo efetuou a compra de parte das ações da JGP7 Incorporadora SPE, pelo montante de R\$2.500 a ser integralizado em 18 meses a partir da data da compra. Em 30 de junho de 2023, o saldo a integralizar monta R\$382.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

A JGP 7 Incorporadora tem por objeto social exclusivo o planejamento, a organização, a promoção, a incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, compreendendo a entrega, pronta e acabada, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, por terceiros a serem especialmente contratados para este fim específico, de um empreendimento imobiliário nos imóveis constituídos dos prédios e seus respectivos terrenos localizados nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida dos Jamaris, nºs 910, 898, 878, 884, 892 e 918, objetivados pelas matrículas nºs 121.717.

(a) JGP5 INCORPORADORA SPE LTDA
Em janeiro de 2022, o Fundo efetuou a compra de parte das ações da JGP5 Incorporadora SPE, pelo montante de R\$2.500 a ser integralizado a ser integralizado em 18 meses a partir da data da compra. Em maio de 2023 foi aprovada a subscrição de R\$2.500 a ser integralizado em ate 18 meses a contar dessa data. Em 30 de junho de 2023, o saldo a integralizar monta R\$1.530 (2022 - R\$1.980).

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

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o investimento nas companhias está avaliado pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seus desenvolvimentos imobiliários, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo. A administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

Movimentação do exercício/período

Subscrição de ações de companhias fechadas	2.500
Integralização de ações de companhias fechadas	(520)
Lucro em transações com ações de companhias fechadas	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	-
Saldo a integralizar em 30 de junho de 2022	1.980
Subscrição de ações de companhias fechadas	5.000
Integralização de ações de companhias fechadas	(5.068)
Saldo a integralizar em 30 de junho de 2023	1.912

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	91
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(91)
Saldo em 30 de junho de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	208
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(208)
Saldo em 30 de junho de 2023	-

7. Taxa de administração

	30/06/2023	30/06/2022
(a) Taxa de administração	(1.073)	(579)
(b) Taxa de performance	-	-
	(1.073)	(579)

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 1,40% a.a., à razão de 1/12, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, corrigido anualmente pela variação do IGP-M, sendo que, durante os primeiros 12 meses o Fundo receberá um desconto de R\$ 10; e (b) valor de até 0,05% ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, caso aplicável, observado o valor mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

As remunerações devidas pelo Fundo em razão da prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo são descontados da Taxa de Administração. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive a remuneração devida ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. Adicionalmente, o Gestor a título de participação nos resultados do Fundo recebe também uma Taxa de Performance.

Além da Taxa de Gestão, é devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 20% do que exceder a 100% da variação positiva do IPCA + 4%, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis ("Taxa IPCA"), a qual é provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através de fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022 o Fundo não incorreu em despesa de performance fee.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre pode, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% previsto no caput deste artigo acima, que não tenha sido distribuído como antecipação pode, a critério exclusivo do Gestor e desde que de comum acordo com o Administrador: (i) ser distribuído aos cotistas até o décimo sétimo Dia Útil dos meses de março e setembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Prejuízo do exercício/período	(1.131)	(1.177)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs	517	478
Outras obrigações	(35)	35
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(649)	(664)
Constituição de reserva para contingência	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	-
Rendimentos apropriados	(649)	(664)
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	-	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	-	-
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-
Prejuízo de caixa do exercício/período	(649)	(664)
Prejuízo de caixa acumulado	(1.313)	(664)

O prejuízo caixa será objeto de dedução nos rendimentos a distribuir dos próximos exercícios.

Speciale Real Estate Development Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.537.601/0001-88
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

9. Patrimônio Líquido
9.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	309.805	32.577	154.007	15.554
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
	309.805	32.577	154.007	15.554
Valor por cota (valor expresso em reais)		105,15		101,00

9.2. Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, mediante recomendação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000 ("Capital Autorizado"). O ato que aprovar a emissão de Novas Cotas, seja por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, seja na forma descrita acima, deve dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 73.347 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 753.466,5327 cotas subscritas, foi iniciada em 26 de outubro de 2021 e encerrada em 31 de dezembro de 2021.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 os cotistas integralizaram o total de R\$ 17.023 equivalente a 155.798 cotas (2022 - R\$ 15.554 equivalente a 154.007 cotas)

9.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, de acordo com a discricionariedade do Gestor.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Prejuízo do exercício/período	(1.131)	(1.131)
Patrimônio líquido inicial	14.377	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	17.023	15.554
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
	17.023	15.554
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-3,60%	-7,27%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	1.073	8,63%	579	4,66%
Despesas/(receitas) operacionais	46	0,37%	40	0,32%
	1.119	9,00%	619	4,98%
		17.229		12.428

Patrimônio líquido médio do período

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

15. Partes relacionadas

Durante o período/exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

. 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 15 de dezembro de 2021 (data do início das operações) a 30 de junho de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		30/06/2023			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Cotas de fundo de renda fixa	-	11.731	-	11.731
	Ações de companhias fechadas	-	-	7.500	7.500
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	-	12.872	12.872
Total do ativo		-	11.731	20.372	32.103
		30/06/2022			
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos					
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
	Cotas de fundo de renda fixa	-	3.667	-	3.667
	Ações de companhias fechadas	2.500	-	-	2.500
	Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	-	10.286	10.286
Total do ativo		2.500	3.667	10.286	16.453
		44742			

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundos de Renda Fixa, Ações de Companhias Fechadas e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

18. Outras informações
- 18.1

Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 18.2

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 e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 18.3

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
- 18.4

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 18.5

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.
- 18.6

Em consulta formal, realizada em 14 de junho de 2023, foram deliberados: (i) Substituição da administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários para o Banco Daycoval S.A. a partir do fechamento de 30 de junho de 2023.

19. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *