

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 56.304.155/0001-76

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 10 DE MARÇO DE 2025

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia") realizada de forma remota no dia 10 de março de 2025, às 12h00, na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, sede social do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.304.155/0001-76 ("Fundo"), constituído sobre a forma de condomínio de natureza especial fechado, com classe única de cotas ("Classe").
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista o comparecimento dos cotistas representando 100% (cem por cento) das cotas da Classe ("Cotistas"), nos termos do art. 12.5 do regulamento do Fundo ("Regulamento").
- 3. PRESENÇA:** Presentes os Cotistas, representando 100% (cem por cento) das cotas da Classe, cuja assinatura encontra-se aposta em Lista de Presença que ficará arquivada na sede do Administrador. Presentes, também, os representantes legais do Administrador e da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.596.891/0001-56 na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("Gestor").
- 4. MESA:** José Alexandre Gregório da Silva, como Presidente; e Lia Beatriz Pedace, como Secretária.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a alteração do Regulamento em vigor, especialmente para: **(a)** adicionar as subcláusulas 12.16.1 e 12.16.2 à Cláusula 12.6 do Regulamento, para incluir disposições referentes ao exercício de direito de voto e investimentos em situações que possam se caracterizar como conflito de interesse; **(b)** alterar a cláusula 2.1 do Anexo do Regulamento, para alterar o prazo de duração da Classe; **(c)** alterar os subitens 8.1.4(a), 8.1.4(b), 8.1.4(c) e 8.1.4(d) do Anexo do Regulamento, para retificar as regras para cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas; **(d)** alterar a cláusula 8.11 do Anexo do Regulamento, para retificar o público alvo das Cotas; **(e)** alterar a cláusula 8.23 do Anexo do Regulamento, para retificar as regras de negociação das Cotas; **(f)** alterar a cláusula 8.27 do Anexo do Regulamento, para retificar as referências às Cotas da Subclasse Subordinada; **(g)** alterar a

cláusula 9.2 do Anexo do Regulamento, para retificar as regras para a distribuição de resultados da Classe; e **(h)** alterar os itens (n) e (o) do Suplemento A do Regulamento, para retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas do modelo de Apêndice das Cotas; **(ii)** a alteração do Apêndice das Cotas da Subclasse Sênior, especialmente para alterar os itens (n) e (o), de modo a retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas da Subclasse Sênior; **(iii)** a alteração do Apêndice das Cotas da Subclasse Subordinada, especialmente para alterar os itens (n) e (o), de modo a retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas da Subclasse Subordinada; e **(iv)** a aprovação das versões consolidadas do Regulamento, seu Anexo e Suplementos, bem como do Apêndice das Cotas da Subclasse Sênior e do Apêndice da Subclasse Subordinada, alterados de acordo com as deliberações a serem tomadas nos termos dos itens acima; e **(v)** a autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas em relação aos itens acima.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia e após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento vigente, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Cotistas aprovaram:

(i) A alteração do Regulamento em vigor, especialmente para:

(a) adicionar as subcláusulas 12.16.1 e 12.16.2 à Cláusula 12.16 do Regulamento, para incluir disposições referentes ao exercício de direito de voto e investimentos em situações que possam se caracterizar como conflito de interesse, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

"12. ASSEMBLEIA

(...)

12.16 (...)

12.16.1 Observado o disposto no item 12.16 acima, nas hipóteses em que a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Cyrela"), na qualidade de controladora da Gestora, e/ou qualquer de suas controladas, controladoras, coligadas, sociedades sob o controle comum, sócios, diretores, empregados e/ou respectivas partes relacionadas ("Partes Relacionadas Cyrela") detiverem Cotas da Classe, será expressamente autorizado o exercício do direito de voto por tais Cotistas.

12.16.2 Nos casos de conflito de interesses, tais como coinvestimento, em conjunto com Partes Relacionadas Cyrela ou nos casos em que as Partes Relacionadas Cyrela atuarem como contrapartes em transações, e as operações deverão seguir preços de mercado e ser objeto de aprovação prévia em Assembleia, na forma do item 5.12 e seguintes e do subitem 12.1(m) acima.”

- (b) alterar a cláusula 2.1 do Anexo do Regulamento, para alterar o prazo de duração da Classe, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

“2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 2 (dois) anos, prorrogáveis por 1 (um) ano adicional, mediante aprovação da Assembleia. O prazo de duração de cada subclasse de Cotas será definido no respectivo Apêndice.”

- (c) alterar as cláusulas 8.1.4(a), 8.1.4(b), 8.1.4(c) e 8.1.4(d) do Anexo do Regulamento, para retificar as regras para cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

“8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 (...)

(...)

8.1.4 Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:

- (a) *observado o disposto no item 9 abaixo, as Cotas da Subclasse Sênior farão jus, na data prevista no item 9.2 abaixo, ao pagamento de rendimentos até o limite da variação acumulada do Benchmark apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas da Subclasse Sênior, calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do item 8.26 abaixo, considerado pro forma o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas da Subclasse Sênior, deduzidas as eventuais*

amortizações realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”);

- (b) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas da Subclasse Sênior, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas da Subclasse Sênior, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado pro forma o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.2 abaixo, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas da Subclasse Sênior, deduzidas as eventuais amortizações realizadas;*
 - (c) as Cotas da Subclasse Subordinada apenas farão jus ao pagamento de rendimentos caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja superior ao montante necessário para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior;*
 - (d) na hipótese prevista no subitem (c) acima, após o pagamento integral do Valor Estimado Total para Rendimentos Sênior, as Cotas da Subclasse Subordinada farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos;”*
- (d)** alterar a cláusula 8.11 do Anexo do Regulamento, para retificar o público alvo das Cotas, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:
- “8.11 As Cotas serão objeto de oferta pública destinadas exclusivamente a Investidores Autorizados.”*
- (e)** alterar a cláusula 8.23 do Anexo do Regulamento, para retificar as regras de negociação das Cotas, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

“8.23 As Cotas não estarão sujeitas a restrições de negociação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, observado que, em razão do público alvo da Classe definido no item 3.1 acima, somente poderão ser negociadas entre Investidores Autorizados.”

- (f) alterar a cláusula 8.27 do Anexo do Regulamento, para retificar as referências às Cotas da Subclasse Subordinada, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

“8.27 Cada Cota da Subclasse Subordinada terá seu valor patrimonial calculado todo último Dia Útil do mês ou na data de pagamento de amortização ou resgate de Cotas da Classe, sendo tal valor equivalente ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do Patrimônio Líquido, após a subtração do valor patrimonial de todas as Cotas da Subclasse Sênior em circulação, observado o disposto no item 8.26 acima, pelo número total de Cotas da Subclasse Subordinada em circulação.”

- (g) alterar a cláusula 9.2 do Anexo do Regulamento, para retificar as regras para a distribuição de resultados da Classe, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

“9.2 Caso, no último Dia Útil de cada mês, haja disponibilidades líquidas na Classe para o pagamento de rendimentos, tais rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.”

- (h) alterar os itens (n) e (o) do Suplemento A do Regulamento, para retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas do modelo de Apêndice das Cotas, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“As cotas da [•]ª ([•]) emissão da subclasse [sênior / subordinada] da classe única do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“Regulamento”):*

(...)

(n) Benchmark: [•];

(o) negociação: as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;"

(ii) A alteração do Apêndice das Cotas da Subclasse Sênior, especialmente para alterar os itens (n) e (o), de modo a retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas da Subclasse Sênior, passando a vigorar com a seguinte redação:

*"As cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior, da classe única, do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Cotas Seniores da 1ª Emissão", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):*

(...)

(n) Benchmark: 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (spread) de 10% (dez por cento) ao ano. **O BENCHMARK AQUI MENCIONADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS;**

(o) negociação: as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;"

(iii) A alteração do Apêndice das Cotas da Subclasse Subordinada, especialmente para alterar os itens (n) e (o), de modo a retificar informações sobre o Benchmark e sobre a negociação das Cotas da Subclasse Subordinada, passando a vigorar com a seguinte redação:

*"As cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada da classe única do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Cotas Subordinadas da 1ª Emissão", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):*

(...)

(n) Benchmark: não se aplica;

(o) negociação: as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;"

(iv) as versões consolidadas do Regulamento, seu Anexo e Suplementos, bem como do Apêndice das Cotas da Subclasse Sênior e do Apêndice da Subclasse Subordinada, alterados de acordo com as deliberações tomadas nos termos dos itens acima, de modo que passam a vigorar na forma dos Anexos A, B e C à presente ata; e

(v) A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima.

Fica dispensado o envio do resumo das deliberações da presente Assembleia, em virtude do comparecimento dos Cotistas detentores da totalidade das Cotas do Fundo.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, **(a)** o Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação; e **(b)** os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que tendo sido lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 10 de março de 2025.

[original assinado]

José Alexandre Gregório da Silva
Presidente

[original assinado]

Lia Beatriz Pedace
Secretária

[original assinado]

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

Por: José Alexandre Gregório da Silva
Cargo: Procurador

Por: Lia Beatriz Pedace
Cargo: Procuradora

[original assinado]

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

Por: Gustavo Rassi de Andrade Vaz
Cargo: Administrador

Por: Danilo José Hannun
Cargo: Administrador

APÊNDICE DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DO BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior, da classe única, do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Cotas Seniores da 1ª Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“Regulamento”):

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Seniores da 1ª Emissão (“Data da 1ª Integralização”);
- (b) quantidade inicial: 219.000 (duzentas e dezenove mil) Cotas Seniores da 1ª Emissão;
- (c) valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 8.3 do Anexo.;
- (d) volume total: R\$ 21.900.000,00 (vinte e um milhões e novecentos mil reais);
- (e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (f) coordenador líder da oferta: **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90;
- (g) taxa de distribuição: não há;
- (h) possibilidade de distribuição parcial: não há;
- (i) lote adicional: não há;
- (j) público-alvo da oferta: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (k) aplicação mínima: não há;
- (l) período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (m) forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;

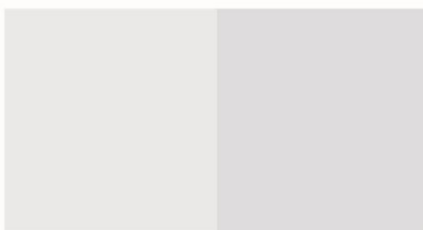
- (n) Benchmark: 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 10% (dez por cento) ao ano. **O BENCHMARK AQUI MENCIONADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS;**
- (o) negociação: as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;
- (p) período de carência para pagamento da remuneração: não há;
- (q) cronograma de pagamento da remuneração: a partir do 1º (primeiro) mês após o término do período de carência para pagamento da remuneração das Cotas Seniores da 1ª Emissão, mensalmente;

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

São Paulo, 10 de março de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.”



APÊNDICE DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DO BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada da classe única do **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Cotas Subordinadas da 1ª Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“Regulamento”):

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subordinadas da 1ª Emissão (“Data da 1ª Integralização”);
- (b) quantidade inicial: 146.000 (cento e quarenta e seis mil) Cotas Subordinadas da 1ª Emissão;
- (c) valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 8.3 do Anexo.;
- (d) volume total: R\$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais);
- (e) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (f) coordenador líder da oferta: **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90;
- (g) taxa de distribuição: não há;
- (h) possibilidade de distribuição parcial: não há;
- (i) lote adicional: não há;
- (j) público-alvo da oferta: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- (k) aplicação mínima: não há;
- (l) período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (m) forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;
- (n) Benchmark: não se aplica;

- (o) negociação: as Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;
- (p) período de carência para pagamento da remuneração: não há;
- (q) cronograma de pagamento da remuneração: a partir do 1º (primeiro) mês após o término do período de carência para pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas da 1ª Emissão, mensalmente;

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

São Paulo, 10 de março de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.”