

**Baltimore Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade
Limitada**
(CNPJ 56.304.155/0001-76)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 30 de junho de 2026

Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2026, 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 imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 13, o Fundo distribuiu no exercício findo em 30 de junho de 2026 o montante de R\$ 5.089 mil, em dividendos, o qual corresponde a 124,32% do resultado apurado segundo o regime de caixa nos termos do artigo 10º da Lei 8.668/93 e do Ofício Circular CVM nº 01/2014, ou seja, 24,32% a mais do que o caixa gerado no exercício para fins de distribuição. Desta forma, futuramente, em determinadas circunstâncias, o valor dos dividendos a ser calculado e distribuído poderá não perfazer o montante mínimo determinado pela referida lei. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Prorrogação do prazo de duração do Fundo

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 23, o Fundo possui prazo de duração de dois anos a partir do início de suas atividades, encerrando-se em 29 de agosto de 2026, podendo ser prorrogado por mais um ano a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas. Até a data de conclusão de nossos trabalhos, encontrava-se em processo de convocação a referida Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eventual prorrogação do prazo de duração do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação da demonstração dos fluxos de caixa relativa ao exercício findo em 30 de junho de 2025

Conforme nota explicativa nº 2 as demonstrações contábeis, a demonstração dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em 30 de junho de 2026, apresentada para fins de comparação está sendo reapresentada em virtude de a administração concluir que os recebimentos de dividendos de participações societárias deveriam compor o fluxo de caixa das atividades de investimento. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de imóveis para venda

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2026, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por imóveis adquiridos para venda. Considerando a relevância desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação dos devidos registros dos imóveis em nome do Fundo; (ii) avaliação da recuperabilidade dos imóveis, incluindo o entendimento e a análise das evidências que suportam a inexistência de indícios de perdas em seu valor recuperável, bem como das premissas e julgamentos relevantes utilizados pela Administração nessa avaliação; (iii) análise das evidência dos esforços para venda dos imóveis; e (iv) análise sobre as divulgações realizadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização de imóveis para venda, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.



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

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

**RSM**

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Balanco patrimonial**Em 30 de junho de 2026 e de 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota	2026		2025	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		35.973	100,91	36.813	101,27
Caixa e equivalentes de caixa	4	767	2,15	1.567	4,30
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Operações compromissadas		766	2,15	1.566	4,30
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)		766	2,15	1.566	4,30
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	389	1,09	431	1,19
Outros valores e bens		389	1,09	431	1,19
Aluguéis a receber	5.1	389	1,09	431	1,19
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		8	0,02	6	0,01
Outros valores e bens		8	0,02	6	0,01
Despesas diferidas		8	0,02	6	0,01
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	34.809	97,65	34.809	95,77
Propriedades para venda (estoque)	6.2	34.809	97,65	34.809	95,77
Imóveis		34.809	97,65	34.809	95,77
Total do ativo		35.973	100,91	36.813	101,27
Passivo					
Circulante		327	0,91	465	1,27
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		327	0,91	465	1,27
Distribuição de resultados	13	297	0,83	421	1,16
A distribuir		297	0,83	421	1,16
Provisões		30	0,08	44	0,11
Demais valores		22	0,06	35	0,08
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	8	0,02	9	0,03
Total do passivo		327	0,91	465	1,27
Patrimônio líquido	10	35.646	100,00	36.348	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		35.973	100,91	36.813	101,27

() Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21).***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Demonstração do resultado**Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025***(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)*

	Nota	2026	29/08/2024 a 30/06/2025
Resultados		7.115	5.422
<u>Resultado com propriedades para venda</u>	5	6.490	3.919
Receita de aluguéis	5.1	6.490	3.919
<u>Resultados diversos</u>		520	37
Reversão de despesa com administração predial		264	-
Outras rendas		256	
Ajuste de cotas		-	37
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	105	149
Resultado com aplicação em operações compromissadas		105	149
<u>Resultado com participações societárias</u>	6	-	1.317
Resultado com dividendos e bonificações	6.1	-	1.317
Encargos	16	(2.798)	(962)
<u>Despesas com propriedades para venda</u>		(1.563)	(388)
Energia elétrica		(1.328)	-
Água e esgoto		(136)	-
Condomínio		(99)	-
Administração predial		-	(388)
<u>Despesas tributárias</u>		(851)	-
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)		(851)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(271)	(469)
Outros serviços técnicos		(233)	(469)
Auditoria externa		(28)	-
Avaliações e laudos		(5)	-
Consultoria jurídica		(5)	-
<u>Despesas da Administração</u>	15	(96)	(81)
Remuneração da Administração	(a)	(78)	(66)
Remuneração da Controladoria	(b)	(18)	(15)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(17)	(24)
Taxa de fiscalização CVM		(8)	(2)
Taxas e emolumentos B3		(7)	(16)
Taxa ANBIMA		(2)	(6)
Resultado líquido do exercício/período		4.317	4.460
Quantidade consolidada de cotas	10	365.000,0000	365.000,0000
Resultado por cota - valor em R\$		11,8274	12,2192

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Resultados destinados a distribuição	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 29 de agosto de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9 (a)	36.500	-	-	-	-	36.500
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(489)	-	-	-	(489)
Resultado líquido do período		-	-	4.460	-	-	4.460
Resultado distribuído no período	13	-	-	-	-	(4.123)	(4.123)
Em 30 de junho de 2025		36.500	(489)	4.460	-	(4.123)	36.348
Resultado líquido do exercício		-	-	4.317	-	-	4.317
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	676	(5.695)	(5.019)
Em 30 de junho de 2026		36.500	(489)	8.777	676	(9.818)	35.646

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

			29/08/2024 a 30/06/2025 (Reapresentado)
	Nota	2026	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	6.532	3.488
(+) Recebimento de receitas diversas		514	70
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	105	149
(+) Restituição de Imposto de Renda (IR)		-	4
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		-	(388)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)	(6)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(5)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(5)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(7)	(16)
(-) Pagamento de despesa com serviços de telefonia		(9)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(10)	(2)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(15)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria		(18)	(14)
(-) Pagamento de despesas diversas		(68)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(78)	(66)
(-) Pagamento de despesa com serviços de condomínio		(102)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de água e esgoto		(136)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria diversa		(296)	(469)
(-) Pagamento de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)		(790)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de energia elétrica		(1.266)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		4.343	2.750
Fluxo de caixa das atividades de investimento	6		
(+) Recebimento de dividendos de participações societárias	6.1	-	1.317
(-) Compra de participações societárias	6.1	-	(34.809)
Caixa líquido das atividades de investimento		-	(33.492)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	9		
(+) Integralização de cotas	9 (a)	-	36.500
(-) Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(489)
(-) Distribuição de rendimentos	13	(5.143)	(3.702)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.143)	32.309
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(800)	1.567
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	1.567	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	767	1.567
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(800)	1.567
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		4.317	4.460
Redução/(aumento) de outros ativos		40	(437)
Resultado com dividendos e bonificações	6.1	-	(1.317)
(Redução)/aumento de outros passivos		(14)	44
Caixa líquido das atividades operacionais		4.343	2.750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 30 de julho de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 29 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração de 2 (dois) anos, prorrogáveis por 1 (um) ano adicional, mediante aprovação em assembleia de cotistas. O prazo de duração de cada subclasse de cotas é definido no respectivo apêndice do regulamento. Destina-se a investidores profissionais ("investidores autorizados"), nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e alterações posteriores.

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

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido, preponderantemente, nas salas de nº 101, 201, 301, 401, 501 e 601 do bloco 06 do Edifício Baltimore, integrante do empreendimento comercial denominado Centro Empresarial Barra Shopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Barra da Tijuca, a serem objeto de investimento pela Classe, diretamente, ou por meio da aquisição das ações ou quotas de emissão da Glória Participações S.A. e da CY14 Baltimore Participações Ltda. ("companhias alvo"), na qualidade de proprietária dos referidos imóveis ("imóveis alvo"), observada a política de investimento detalhada no regulamento da Classe.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, de suas partes relacionadas ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador" e "Custodiante") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pela Resolução CVM nº 192, de 19 de outubro de 2023, e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração das demonstrações contábeis foram utilizadas estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 28 de setembro de 2026, que autorizou sua divulgação.

Reapresentação das informações comparativas

As informações comparativas relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram reapresentadas para refletir os ajustes decorrentes de erros identificados no exercício corrente.

No decorrer do exercício findo em 30 de junho de 2026, a Administração identificou que, nas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, os recebimentos de dividendos de participações societárias foram apresentados no fluxo de caixa das atividades operacionais.

Os efeitos decorrentes desses ajustes foram reconhecidos retrospectivamente nas informações comparativas relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Os efeitos da reapresentação nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto - 2025	Originalmente apresentado (R\$/mil)	Ajuste (R\$/mil)	Reapresentado (R\$/mil)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.064	(1.314)	2.750
Caixa líquido das atividades de investimento	(34.809)	1.317	(33.492)
Caixa líquido das atividades de financiamento	32.312	(3)	32.309

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

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

3. Práticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Operações compromissadas

As aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais são demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais estão apresentadas na demonstração do exercício do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em operações compromissadas”.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Aluguéis**

As receitas com aluguéis registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do período em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados a venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do mesmo período em que a respectiva receita com a venda foi registrada.

f) Outros ativos e passivos

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

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

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

h) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2026 e de 2025:

Ativos - sem vencimento	2026		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Operações compromissadas (**)	19.148,5460	40	766
Total		40	767
Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Operações compromissadas (**)	16.842,0385	93	1.566
Total		93	1.567

(*) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo valor em 2025) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

(**) Refere-se ao investimento em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das operações, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais geraram resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 105 (R\$ 149 no período de 29 de agosto de 2024 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2025).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R\$ 6.490 (R\$ 3.919 no período de 29 de agosto de 2024 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2025).

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o montante de R\$ 389 (R\$ 431 em 2025), oriundo de aluguéis apropriados e que serão recebidos pela Classe em data subsequente à data supracitada. Segue abaixo a movimentação do exercício/período, para melhor entendimento dos saldos:

Descrição	2026	29/08/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	431	-
Recebimentos de aluguéis	(6.532)	(3.488)
Resultado reconhecido	6.490	3.919
Saldo final	389	431

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Propriedades para venda (imóveis)

• Descrição

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Classe possui propriedades imobiliárias dentro de um mesmo estabelecimento comercial, conforme descritas a seguir:

Logradouro	Matrículas	2026	
		Custo atualizado	Valor
(i)	Ω	34.809	34.809
Totais		34.809	34.809

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Logradouro	Matrículas	2025	
		Custo atualizado	Valor
(i)	Ω	34.809	34.809
Totais		34.809	34.809

Legendas:

(i) Avenida das Américas, nº 4.200, bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP: 22640-907.

Ω		
262.290	262.291	262.292
262.293	262.294	262.295

Matrícula nº 262.290: sala 101, bloco 06;

Matrícula nº 262.291: sala 201, bloco 06;

Matrícula nº 262.292: sala 301, bloco 06;

Matrícula nº 262.293: sala 401, bloco 06;

Matrícula nº 262.294: sala 501, bloco 06;

Matrícula nº 262.295: sala 601, bloco 06.

- Movimentações dos investimentos**

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 estão apresentados abaixo:

Descrição	2026	29/08/2024 a 30/06/2025
Saldo inicial	34.809	-
Dissolução da Glória SPE	-	34.809
Saldo final	34.809	34.809

- Método de avaliação**

Os imóveis destinados à alienação são classificados como estoques e mensurados pelo menor valor entre o custo histórico e o valor realizável líquido (CPC 16), não sendo aplicável o ajuste a valor justo positivo.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2026, a Administração submeteu os ativos à avaliação técnica elaborada pela consultoria independente Binswanger Brasil Ltda., adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653 e normas do IBAPE/SP).

Como o valor de mercado apurado no laudo superou o custo contábil dos ativos, não foi constituída provisão para desvalorização nem houve registro de ajuste no resultado no exercício findo em 30 de junho de 2026, assim como no período anterior encerrado em 30 de junho de 2025.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Administrador, a Gestora e o Custodiante não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por eventuais danos ou prejuízos sofridos pelos cotistas em razão da utilização de operações de derivativos em conformidade com o disposto no regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

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

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

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

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

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

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

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

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Risco de patrimônio negativo: os ativos da carteira da Classe, por sua própria natureza, conforme o caso, estão sujeitos a flutuações de mercado e/ou a riscos de crédito das respectivas contrapartes que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas. Na medida em que o valor do patrimônio líquido seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente **(a)** por quaisquer credores da Classe, **(b)** por deliberação de assembleia de cotistas, nos termos do regulamento e do anexo descritivo correspondente, ou **(c)** pela CVM. Os prestadores de serviço da Classe, em especial o Administrador e a Gestora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pela Classe, tampouco por eventual patrimônio negativo decorrente dos investimentos realizados pela Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso **(i)** referidas inovações legais sejam alteradas; ou **(ii)** a Classe seja colocada em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo, os cotistas poderiam ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente ao patrimônio líquido negativo, em valor superior ao valor das cotas por ele subscritas.

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

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

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

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

Estrutura de gerenciamento de riscos

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

As cotas da Classe serão de uma única série e são divididas em 2 (duas) subclasses: **(a)** a subclasse sênior e **(b)** a subclasse subordinada júnior.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente são obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não são obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na íntegra do regulamento da Classe.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Não houve integralização de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, durante o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, observado o custo de emissão e integralização de R\$ 489, foram emitidas e integralizadas as seguintes cotas:

Subclasse	29/08/2024 a 30/06/2025	
	Quantidade	Montante integralizado
Sênior	219.000,0000	21.900
Subordinada júnior	146.000,0000	14.600
Total	365.000,0000	36.500

b) Resgate de cotas

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas seniores e cotas subordinadas júnior. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas seniores e das cotas subordinadas júnior de R\$ 99,7962 e R\$ 94,4552, respectivamente.

Subclasse	2026		2025	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Sênior	219.000,0000	21.855	219.000,0000	21.866
Subordinada júnior	146.000,0000	13.791	146.000,0000	14.482
Total	365.000,0000	35.646	365.000,0000	36.348

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse sênior	Valor da cota sênior	Rentabilidade da subclasse sênior
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2026	22.069	99,7962	(0,05)
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	22.189	99,8454	(0,15)

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse sênior	Valor da cota teórica sênior (**)	Rentabilidade teórica da subclasse sênior (**)
		R\$	%
Exercício findo em 30 de junho de 2026	22.069	113,7172	13,89
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	22.189	112,6445	12,64

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse sub. jr.	Valor da cota sub. jr.	Rentabilidade da subclasse sub. jr.
		<i>R\$</i>	<i>%</i>
Exercício findo em 30 de junho de 2026	13.658	94,4552	(4,78)
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	16.475	99,1931	(0,81)

Data	Patrimônio líquido médio da subclasse sub. jr.	Valor da cota teórica sub. jr. (**)	Rentabilidade teórica da subclasse sub. jr. (**)
		<i>R\$</i>	<i>%</i>
Exercício findo em 30 de junho de 2026	13.658	107,8131	8,69
Período findo em 30 de junho de 2025 (*)	16.475	107,9018	7,91

(*) Período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados consideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

12. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código CEBB11, mas, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não foram negociadas na bolsa de valores.

13. Política de distribuição dos resultados

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2026
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	7.115
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(2.798)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	4.317
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	234
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	30
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	4.581
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.352
Resultado distribuído	5.695
% distribuído	124,32%

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Descrição	29/08/2024 a 30/06/2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	5.422
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(962)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	4.460
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(431)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	44
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	4.073
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.869
Resultado distribuído	4.123
% distribuído	101,23%

Abaixo demonstramos as movimentações das distribuições de resultados ocorridas no exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025:

Descrição	2026	29/08/2024 a 30/06/2025
Saldo Inicial não distribuído	421	-
Rendimentos propostos no exercício/período	5.019	4.123
Rendimentos pagos no exercício/período	(5.143)	(3.702)
Saldo pendente de distribuição	297	421

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis alvo (e/ou das ações ou quotas, conforme o caso), bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao valor fixo mensal de R\$ 6,50 (seis mil e quinhentos reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 78 (R\$ 66 no período de 29 de agosto de 2024 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros de liquidez, correspondente ao valor fixo mensal de R\$ 1,50 (mil e quinhentos reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa com taxa de controladoria foi de R\$ 18 (R\$ 15 no período de 29 de agosto de 2024 [data de início das atividades da Classe] a 30 de junho de 2025) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

A Classe paga à Gestora uma taxa de performance, a ser calculada e paga de acordo com o disposto no suplemento B do anexo do regulamento da Classe.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, não houve registro de despesa com taxa de performance.

d) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, conforme recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual é paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. O Fundo não possui taxa de gestão e saída.

16. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 35.729 e R\$ 38.675, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2026	% sobre o PL médio	29/08/2024 a 30/06/2025	% sobre o PL médio
Energia elétrica	1.328	3,72	-	-
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	790	2,21	-	-
Outros serviços técnicos	233	0,65	469	1,21
Água e esgoto	136	0,38	-	-
Condomínio	99	0,28	-	-
Remuneração da Administração	78	0,22	66	0,17
Outras despesas administrativas	61	0,17	-	-
Auditoria externa	28	0,08	-	-
Remuneração da Controladoria	18	0,05	15	0,04
Taxa de fiscalização CVM	8	0,02	2	0,01
Taxas e emolumentos B3	7	0,02	16	0,04
Avaliações e laudos	5	0,01	-	-
Consultoria jurídica	5	0,01	-	-
Taxa ANBIMA	2	0,01	6	0,02
Administração predial	-	-	388	1,00
Total	2.798	7,83	962	2,49

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

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

Em 30 de junho de 2026 e de 2025, a Classe possui as seguintes posições em aberto de investimentos em ativos mensurados pelo valor justo:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2026		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Operações compromissadas	4	766	-	-
Total		766	-	-

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Operações compromissadas	4	1.566	-	-
Total		1.566	-	-

19. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

• Cotista

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

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

20. Contingências

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

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui montante inferior a R\$ 1 depositado junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 30 de junho de 2026, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 8. As despesas registradas no exercício findo em 30 de junho de 2026 e no período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de administração e controladoria, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registra-se que, no exercício auditado, o Administrador não contratou da RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. serviços relacionados à Classe além da auditoria independente das demonstrações contábeis, permanecendo preservada a independência do auditor, nos termos da Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021.

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

23. Eventos subsequentes

Conforme estabelecido no Regulamento do Fundo, o prazo de duração do Fundo é de 2 (dois) anos contados a partir da sua Data de Início (29 de agosto de 2024), sendo prorrogável por mais 1 (um) ano adicional mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Em que pese o término do prazo inicial ter ocorrido em 29 de agosto de 2026, a Gestora e a Administradora informam que a intenção estratégica é dar continuidade às operações do Fundo e formalizar a prorrogação por 1 (um) ano adicional, conforme previsto no regulamento.

BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 56.304.155/0001-76

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

(Gerido pela CY Capital Gestora de Recursos Ltda.)

CNPJ: 18.596.891/0001-56

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2026 e o período de 29 de agosto de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

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

Para tanto, estão em andamento os trâmites administrativos para a convocação da Assembleia Geral de Cotistas que deliberará formalmente sobre a referida prorrogação. Até a data de autorização para emissão destas demonstrações contábeis, as atividades do Fundo seguem operando normalmente.

Diego Scalet

Contador CRC - 1SP305097/O-3

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável