REGULAMENTO DO
BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 56.304.155/0001-76
17/11/2026

O **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA,** constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

"Ações ou Quotas"	As ações ou quotas, conforme o caso, de emissão das Companhias Alvo, que poderão ser objeto de investimento pela Classe.
"**Administradora**"	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, 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, ou a sua sucessora a qualquer título.
"**ANBIMA**"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"**Anexo**"	O anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
"**Apêndice**"	Cada apêndice descritivo de cada emissão de Cotas, elaborado conforme um modelo constante no **Suplemento A** do Anexo.
"**Assembleia**"	A assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
"Ativos"	Os Imóveis Alvo, as Ações ou Quotas e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, quando referidos em conjunto.

"**Ativos Financeiros de Liquidez**"	Os ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.5 do Anexo.
"**Auditor Independente**"	A empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome da Classe, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis da Classe.
"**B3**"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**BACEN**"	O Banco Central do Brasil.
"**Benchmark**"	A rentabilidade alvo do Fundo, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 10% (dez por cento) ao ano.
"**Classe**"	A classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA"	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
"Companhias Alvo"	A SPE Glória e a SPE CY14 Baltimore, quando referidas em conjunto.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"**Cotista**"	O titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
"**Custodiante**"	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, 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, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Início do Fundo**"	A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.

"**Demais Prestadores de Serviços**"	Os prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso, nos termos da cláusula 4 do Anexo.
"**Dia Útil**"	Cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro, conforme especificado na Resolução CMN nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020.
"**Escriturador**"	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, 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, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido**"	Os eventos definidos no item 10 do Anexo, cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.
"**Fundo**"	O **BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**
"**Gestora**"	A **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestora", por meio do ato declaratório nº 19.871, de 3 de junho de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, mezanino, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.596.891/0001-56.
"IGP-M/FGV"	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas
"Imóveis Alvo"	As salas de nº 101, 201, 301, 401, 501 e 601 do bloco 06 - "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 das Companhias Alvo, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis na data deste Regulamento.

"**Investidores Autorizados**"	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"IPCA/IBGE"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**Patrimônio Líquido**"	O patrimônio líquido da Classe.
"Primeira Emissão"	A primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial da Classe, conforme características estabelecidas no item 8.3 do Anexo.
"Política de Investimento"	A política de investimento descrita na cláusula 6 do Anexo.
"**Regulamento**"	O presente regulamento do Fundo, sendo certo que todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
"**Resolução CVM nº 175/22**"	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme posteriormente alterada.
"SELIC"	O Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
"SPE Glória"	A **GLÓRIA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Alcindo Guanabara, nº 25, sala 1.804, Centro, CEP 20031-130, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.453.105/0001-15, na qualidade de proprietária dos Imóveis Alvo, na data deste Regulamento.
"SPE CY14 Baltimore"	A **CY14 BALTIMORE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar - Mezanino, Jardim Paulista, CEP 01311-200, em fase de inscrição perante o CNPJ/MF, a qual será responsável por adquirir os títulos de dívida emitidos pela SPE Glória, na hipótese de o Fundo vir a investir nos Imóveis Alvo por meio das Ações ou Quotas das Companhias Alvo.
"Subclasse Sênior"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
"Subclasse Subordinada"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 do Anexo.
"**Taxa de Administração**"	A remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Taxa de Custódia**"	A remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.

"**Taxa de Distribuição Primária**"	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas públicas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
"**Taxa de Performance**"	A remuneração devida nos termos do item 5.7 do Anexo.
"Termo de Adesão"	O Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

2.2.2 O Fundo poderá emitir novas classes de Cotas, após o prazo previsto pela Resolução CVM nº 175/22 e no Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, sem a necessidade de realização de Assembleia e sem direito de preferência aos Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme decisão da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

(a) não sejam afetadas as características da Classe de Cotas já emitida;

(b) seja realizada a formalização do Anexo da nova classe de Cotas, o qual será parte integrante do presente Regulamento e deverá conter, no mínimo, os requisitos constantes no presente Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22;

(c) não estar em curso qualquer evento de avaliação ou evento de liquidação em relação às demais classes, conforme verificado pela Administradora: **(1)** não sanado; e/ou **(2)** em relação ao qual a Assembleia ainda não tenha se manifestado de forma definitiva no sentido de que:
(i) o evento de avaliação configura um evento de liquidação; ou **(ii)** devam ser iniciados os procedimentos de liquidação da Classe e/ou do Fundo, sem reversão posterior desta decisão; e

(d) cumprimento do procedimento de subscrição e integralização das Cotas da nova classe conforme definidos no presente Regulamento e no Anexo da nova classe de Cotas.

2.2.3 Na hipótese de emissão de novas classes de Cotas, este Regulamento deverá ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, para atender às disposições da Resolução CVM nº 175/22.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 2 (dois) anos, prorrogado por 1 (um) ano adicional, por deliberação da Assembleia realizada em 17 de novembro de 2026, de modo que o prazo de duração do Fundo se encerrará em 17 de novembro de 2027.

3.2 Ao término do prazo de duração inicial do Fundo, e/ou do prazo da prorrogação prevista acima, o Administrador deverá convocar Assembleia para deliberar sobre a eventual prorrogação do prazo de duração ou sobre a liquidação do Fundo.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A**.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestora”, por meio do ato declaratório nº 19.871, de 3 de junho de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, mezanino, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.596.891/0001-56.

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele;

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;

(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(g) considerando a orientação de decisão discricionária de investimento da Gestora, executar a referida decisão quanto à formalização para a aquisição dos bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento da Classe prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez;

(h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(1) não integram o ativo da Administradora;

(2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) a documentação relativa aos Imóveis Alvo e às operações do Fundo; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(k) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;

(h) observar as disposições do Regulamento;

(i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), de acordo com a Política de Investimento da Classe prevista neste Regulamento, sem prejuízo **(a)** da responsabilidade da Gestora pelas análises, orientações e recomendações a serem realizadas por esta no âmbito do investimento, acompanhamento e desinvestimento nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), observado o disposto no item 5.6.1 abaixo e **(b)** da competência da Assembleia para aprovar previamente a eventual alienação das Ações ou Quotas e/ou dos Imóveis Alvo.

5.5 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Gestora

5.6 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora em relação aos Imóveis Alvo que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), conforme disposto neste Regulamento.

5.6.1 A Gestora será responsável

(a) pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Financeiros de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Financeiros de Liquidez que comporão o patrimônio da Classe, e

(b) por auxiliar e dar recomendações à Administradora nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), de acordo com a Política de Investimento da Classe prevista neste

Regulamento, observada a competência da Assembleia para aprovar previamente a eventual alienação das Ações ou Quotas e/ou dos Imóveis Alvo.

5.7 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Financeiros de Liquidez listados na Política de Investimento em nome da Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, sendo certo que, com relação aos Imóveis Alvo, tais poderes caberão à Administradora, observado o disposto no item 5.4 acima.

5.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo ou da Classe;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(f) observar as disposições do Regulamento;

(g) cumprir as deliberações da Assembleia;

(h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira dos Ativos Financeiros de Liquidez e ao cumprimento da Política de Investimento da Classe;

(j) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas);

(k) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

(l) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(m) gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento da Classe, exceto com relação aos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;

(n) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico- financeiras, se for o caso;

(o) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(p) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(q) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(r) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(s) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;

(t) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

(u) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas; e

(v) calcular a Taxa de Performance e enviar à Administradora para validação, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data de pagamento.

Vedações

5.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;

(c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;

(d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.10 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora ou Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe, exceto, mediante prévia aprovação da Assembleia, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;

(e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de

direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.10.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.10.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.10.3 O Fundo poderá, mediante prévia aprovação da Assembleia, participar de operações de securitização de créditos, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos de créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas).

5.11 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou na sugestão de investimento.

5.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

5.12.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM

nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.12.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Gestora.

Responsabilidades

5.13 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4 do Anexo.

5.13.1 Para fins do item 5.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas
(a) na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
(b) no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e
(c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de

(a) renúncia;
(b) destituição por deliberação da Assembleia; ou
(c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

6.2.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.2.3 Aplica-se o disposto no item 6.2.2(b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.2.6 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe.

6.2.7 A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel Alvo integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas:
(a) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas) ou de Ativos Financeiros de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e
(b) a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portifólio do Fundo.

6.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.5.1 Se
(a) a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou
(b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe,

(a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e
(b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre
(a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou
(b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo e da Classe as seguintes despesas:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo (ou das Ações ou Quotas, conforme o caso);

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;

(g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos Ativos integrantes da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização da Assembleia;

(k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;

(l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os Ativos integrantes da carteira da Classe;

(m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;

(n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) Taxa de Administração e a eventual taxa de gestão;

(p) Taxa de Performance;

(q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;

(r) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22;

(s) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;

(t) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades, caso venham a ser contratadas:

(1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

(2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(3) formador de mercado para as Cotas.

(u) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;

(v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(w) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe; e

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apreçamento das Ações ou Quotas e dos Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso dos Imóveis Alvo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição (ou pelo custo de aquisição das Ações ou Quotas, conforme o caso), previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Imóveis Alvo (ou das Ações ou Quotas, conforme o caso) e dos Ativos Financeiros de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

9.5 O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela Administradora de acordo com as regras previstas no Anexo.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(h), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente

(a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas;

(b) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e

(c) divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá

(a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e

(b) convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22:

(a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo;

(b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento;

(c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e

(d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá
(a) divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e
(b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

(a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;

(b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora;

(c) deliberar sobre a substituição do Custodiante;

(d) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

(e) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;

(g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;

(h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;

(i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

(j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(l) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à eventual taxa de gestão e/ou à Taxa de Performance;

(o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, da Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;

(p) aprovar previamente a eventual venda, permuta ou de qualquer outra forma alienação, no todo ou em parte, das Ações ou Quotas e/ou dos Imóveis Alvo integrantes da carteira da Classe para quaisquer terceiros, observado o disposto no item 6.4.2 do Anexo, conforme aplicável;

(q) aprovar a constituição de ônus reais sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM; e

(r) aprovar a participação do Fundo em operações de securitização de créditos, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos de créditos decorrentes da venda, locação

ou arrendamento dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas).

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses:
(a) necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora;
(b) necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou
(c) redução da Taxa de Administração, da eventual taxa de gestão ou da Taxa de Performance.

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante dos Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante dos Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

12.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de

antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para osCotistas.

12.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

12.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

(b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.7 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do

art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.7.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas 12.1(b), 12.1(e), 12.1(f), 12.1(k), 12.1(m) e 12.1(n) acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 A Administradora e a Gestora, isoladamente ou em conjunto, podem encaminhar aos Cotistas um pedido de representação em Assembleia, mediante correspondência física ou eletrônica,

ou por meio de anúncio publicado, no mínimo, na página eletrônica da Classe, devendo o pedido satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, incluindo, mas não se limitando à proposta de voto do(s) prestador(es) de serviços quanto às matérias em deliberação;

(b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta do prestador de serviços, por meio do mesmo instrumento de representação; e

(c) ser dirigido a todos os Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá encaminhar, em nome do(s) Cotista(s) solicitante(s), o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo(s) Cotista(s) solicitante(s), em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido, que pode se dar por meio digital; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar o(s) Cotista(s) solicitante(s), quando o pedido for assinado por representante legal.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;

(b) cobrar pelo encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.16 Uma vez que as Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, fica, desde já, expressamente autorizado o exercício do direito de voto na Assembleia

(a) pelos Prestadores de Serviços Essenciais e pelos Demais Prestadores de Serviços;

(b) por sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços;

(c) por partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto;

(d) pelo Cotista que tenha interesse conflitante com o da Classe no que se refere à matéria em deliberação; e

(e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

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.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da realização da Assembleia.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 12 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

12.19 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante dos Cotistas deve ser eleitos com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e

(f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.2.1 Cabe ao representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

(6) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
(i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento

K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e

(v) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante dos Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser

(a) comunicado a todos os Cotistas;

(b) informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

(c) divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes

(a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;

(b) observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço;

(c) observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço;

(d) observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver;

(e) a substituição da Administradora ou da Gestora;

(f) a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe;

(g) a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

(h) o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(i) a emissão de novas Cotas;

(j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;

(k) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis Alvo que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(l) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(m) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e

(n) a venda ou locação dos Imóveis Alvo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.

14.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: *http://cy.capital/compliance*.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que

(a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e

(b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que

(a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;

(b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(c) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda, cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

(a) pessoa física:

(1) os seus parentes até o segundo grau; e

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

(b) 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.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico aestes.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

17.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

17.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo- se o dia do vencimento.

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800-7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br, e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

18. FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

* * * * *

(*o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco*)

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe Única terá prazo de duração de 2 (dois) anos, prorrogado por 1 (um) ano adicional, por deliberação da Assembleia realizada em 17 de novembro de 2026, de modo que o prazo de duração da Classe Única se encerrará em 17 de novembro de 2027. O prazo de duração de cada subclasse de Cotas será definido no respectivo Apêndice.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, para a Classe

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, para a Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(b) escrituração das Cotas; e

(c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, para a Classe, mediante orientação da Gestora, os seguintes serviços:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos;

(c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1(o) do Regulamento, acima.

4.2.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis Alvo, conforme mencionado no item 4.2(c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, sempre mediante recomendação da Gestora.

4.3 A Administradora deverá prestar diretamente (desde que habilitada para tanto) ou, conforme o caso, contratar terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade de seu diretor responsável, os serviços de custódia de ativos financeiros integrantes do patrimônio da Classe, bem como escrituração de Cotas.

4.3.1 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

4.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se

(a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou

(b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.5 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

(b) classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe. 4.5.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Classe, se

(a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou

(b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.6 A custódia dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.7 A escrituração de Cotas da Classe será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.8 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis da Classe, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.9 A Gestora deverá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

Distribuidores

4.10 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora.

Formador de mercado

4.11 A Administradora, mediante solicitação da Gestora, poderá contratar serviços de formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas.

Consultoria Especializada

4.12 Os Cotistas da Classe poderão deliberar em Assembleia a contratação de consultoria especializada, para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe.

Empresas de Acompanhamento de Projetos

4.13 A Administradora, mediante solicitação da Gestora, poderá contratar empresas especializadas para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

5.1 Será devida pela Classe à Administradora 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$ 6.500,00 (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.

5.2 Será 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$ 1.500,00 (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.

5.3 A Taxa de Administração e a Taxa de Custódia serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Custódia devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.4 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração.

5.5 A Taxa de Administração não inclui os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.6 A Taxa de Administração compreende as taxas de administração das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo.

5.6.1 Para fins deste item 5.6, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam

(a) admitidas à negociação em mercado organizado; e

(b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.7 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Performance, a ser calculada e paga de acordo com o disposto no **Suplemento B** deste Anexo.

5.8 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora:

(a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e

(b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.9 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.

5.9.1 A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

5.10 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.11 A Classe não terá taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido, preponderantemente, nos Imóveis Alvo, diretamente, ou por meio da aquisição das Ações ou Quotas de emissão das Companhias Alvo, para a exploração e/ou venda dos Imóveis Alvo, observada a presente Política de Investimento da Classe.

6.2 A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

(a) preponderantemente:

(1) os Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; e/ou

(2) as Ações ou Quotas de emissão das Companhias Alvo; e

(b) complementarmente, os Ativos Financeiros de Liquidez, observado o disposto no item 6.5 abaixo.

6.2.1 Caso o investimento nos Imóveis Alvo se dê por meio da aquisição das Ações ou Quotas das Companhias Alvo, a Classe adquirirá inicialmente
(a) a totalidade das Ações ou Quotas de emissão da SPE Glória, na qualidade de proprietária dos Imóveis Alvo na data deste Regulamento, e
(b) a totalidade das Ações ou Quotas de emissão da SPE CY14 Baltimore, a qual, por sua vez, adquirirá a totalidade dos títulos de dívida emitidos pela SPE Glória.

6.2.2 Na hipótese de aquisição das Ações ou Quotas, a Administradora poderá, mediante recomendação da Gestora e independentemente de aprovação dos Cotistas em Assembleia, deliberar pela liquidação, cisão, incorporação ou qualquer outra forma de extinção das Companhias Alvo, de modo que os Imóveis Alvo sejam transferidos, livres e desembaraçados, diretamente à titularidade da Classe.

6.3 Os Imóveis Alvo a serem objeto de investimento pela Classe, diretamente ou por meio da aquisição das Ações ou Quotas, são imóveis performados e que estão integralmente localizados na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, de modo que não serão aplicáveis critérios de diversificação regional na carteira da Classe.

6.3.1 Os Imóveis Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.4 Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a presente Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas).

6.4.1 A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.4.2 O desinvestimento nos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), caso o valor líquido obtido com o referido desinvestimento seja inferior ao valor de aquisição dos referidos Imóveis Alvo, devidamente atualizado pelo Benchmark e deduzido dos valores pagos a título de rendimento das Cotas de ambas as subclasses da Classe, devidamente atualizados pelo Benchmark, dependerá de prévia aprovação em Assembleia da totalidade dos titulares das Cotas da Subclasse Subordinada.

6.4.2.1 Para fins de cálculo do valor de aquisição dos Imóveis Alvo e dos valores pagos a título de rendimento das Cotas da Classe, atualizados pelo Benchmark, de que trata o item 6.4.2 acima,

(a) deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 2 (dois) meses imediatamente antes da data base e **(2)** 2 (dois) meses imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor de aquisição atualizado dos Imóveis Alvo, considerando que a aquisição tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2025, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2025 e

(b) o componente "*spread*" do Benchmark (10% ao ano) deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

6.5 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), deve ser aplicada nos seguintes Ativos Financeiros de Liquidez:

(a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

(b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na Política de Investimento da Classe.

6.5.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez, não existindo requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação ou concentração aplicáveis aos referidos Ativos Financeiros de Liquidez.

6.6 O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido nesteRegulamento.

6.8 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços da Classe;

(b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros, com exceção das Ações ou Quotas e dos Imóveis Alvo, observado o disposto no item 6.8.1 abaixo;

(c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe; e

(d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

6.8.1 A Administradora e a Gestora somente poderão vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, as Ações ou Quotas e/ou os Imóveis Alvo integrantes da carteira da Classe para quaisquer terceiros mediante prévia aprovação em Assembleia.

6.9 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento da Classe, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.10 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a carteira da Classe de acordo com a Política de Investimento da Classe estabelecida neste Anexo.

6.10.1 Caso o Fundo não enquadre a carteira da Classe de acordo com a Política de Investimento da Classe dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização das Cotas, na forma do subitem 6.10.2, abaixo.

6.10.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de

distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal das Cotas.

6.11 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 7 do presente Anexo.

6.12 A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII, do Capítulo II, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024, para que o Fundo ou Classe gozem da isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos a pessoas físicas elegíveis, prevista no art. 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. Caso, por qualquer motivo, as condições para isenção do imposto de renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do CMN e da CVM, não será possível assegurar a aplicação da isenção do Imposto de Renda na distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas pessoas físicas elegíveis. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.13 O investimento nas Cotas não conta 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).

6.14 Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros, da ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO**.

6.14.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: *http://cy.capital/compliance*.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas da Classe apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a

Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Imóveis Alvo (ou das Ações ou Quotas, conforme o caso) e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 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.

7.2 *Ausência de garantia das Cotas* (materialidade: maior). 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.

7.3 *Patrimônio Líquido negativo* (materialidade: maior). As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

7.4 *Troca de informações.* (materialidade: menor). 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.

7.5 *Interrupção da prestação de serviços* (materialidade: média). 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.

7.6 *Liquidação da Classe* (materialidade: menor). Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

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, a Administradora 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.

7.7 *Ausência de Classificação de risco das Cotas* (materialidade: menor). As Cotas não foram objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada. O investidor deverá realizar sua própria análise em relação aos riscos do investimento nas Cotas, e a adequação desse investimento à sua situação patrimonial e aos seus objetivos de investimento.

7.8 *Operações com derivativos* (materialidade: menor). A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

7.9 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* (materialidade: maior) – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

7.10 *Risco de Crédito* (materialidade: maior) – 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.

7.11 *Riscos de Liquidez* (materialidade: média) – 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.

7.12 *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo* (materialidade: menor) - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

7.13 *Risco tributário* (materialidade: média) – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

7.14 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação* (materialidade: maior) - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.15 *Risco de Desenquadramento para Fins Tributários* (materialidade: menor) - Caso a Gestora deixe de satisfazer as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos aos cotistas pessoas físicas.

7.16 *Risco de concentração da carteira do Fundo* (materialidade: maior) – O Fundo destinará os recursos captados preponderantemente para a aquisição dos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio da aquisição das Ações ou Quotas) que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, sendo certo que a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos nos Imóveis Alvo. Tal característica resultará em concentração da carteira do Fundo nos Imóveis Alvo, os quais estão todos localizados no mesmo edifício, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos Imóveis Alvo, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis Alvo a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

7.17 *Riscos jurídicos* (materialidade: média) - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

7.18 *Risco de desapropriação* (materialidade: menor) – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Alvo de propriedade do Fundo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

7.19 *Risco de sinistro* (materialidade: maior) **-** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio do Fundo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

7.20 *Riscos de despesas extraordinárias* (materialidade: média) – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura,

decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

7.21 *Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo* (materialidade: média): As receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo apresentam riscos dos valores estimados das referidas receitas e despesas não se concretizarem conforme esperado, em especial os valores referentes a:

(a) depreciação do investimento; e

(b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação dos Imóveis Alvo. Nesse cenário, o recebimento de receitas dos Imóveis Alvo em valor inferior ao previsto e a necessidade de pagamento de despesas em montante superior ao projetado poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração dos Cotistas.

7.22 *Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas* (materialidade: maior) - Como os recursos do Fundo serão aplicados preponderantemente nos Imóveis Alvo, dois fatores que devem ser preponderantemente levados em consideração são

(a) o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis Alvo, bem como **(2)** o fato de que propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis Alvo investidos pelo Fundo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas). O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

7.23 *Risco de vacância* (materialidade: média) - Tendo em vista que o Fundo investirá preponderantemente nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas) inclusive para exploração comercial, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos Imóveis Alvo, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus Imóveis Alvo.

7.24 *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior* (materialidade: média) - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis Alvo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis Alvo.

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

7.25 *Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo* (materialidade: média) – Os Imóveis Alvo o poderão estar gravados com ônus reais, inclusive ônus reais referentes a garantias constituídas no âmbito de operações de securitização realizadas no contexto da aquisição de tais Imóveis Alvo pelo Fundo. Adicionalmente, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

7.26 *Riscos relativos à realização de operações de securitização de créditos* (materialidade: média) – O Fundo poderá participar de operações de securitização de créditos, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos de créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas). As operações de securitização de crédito terão por objetivo, preponderantemente, financiar a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo. Na hipótese de securitização de créditos mediante a cessão de direitos de créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo, o Fundo não receberá a totalidade ou parte dos aluguéis cedidos, gerados pelos respectivos Imóveis Alvo, durante o prazo da operação de securitização realizada. Ainda, nas hipóteses de inadimplemento da operação de securitização, o Fundo poderá ser obrigado a recomprar os direitos de crédito cedidos ou vir a perder seus direitos sobre os respectivos Imóveis Alvo, inclusive na hipótese de execução de garantias prestadas no âmbito das referidas operações de securitização.

7.27 *Riscos relativos à constituição de ônus reais sobre os Imóveis Alvo* (materialidade: média) – O Fundo poderá, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM, constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, incluindo, sem limitação, nas hipóteses de realização de operações de securitização de créditos, na forma prevista no item 7.26 acima. Nas hipóteses de inadimplemento das obrigações principais garantidas pelos Imóveis Alvo sobre os quais o Fundo venha a constituir ônus reais, os credores poderão excutir as referidas garantias e o Fundo poderá vir a perder seus direitos sobre os respectivos Imóveis Alvo.

7.28 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis* (materialidade: menor) – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Imóveis Alvo (diretamente, ou por meio das Ações ou Quotas), a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Alvo e/ou sobre as Ações ou Quotas. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

7.29 *Risco em Função de Registro Automático das ofertas de Cotas* (materialidade: menor) - As ofertas de Cotas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM,

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas neste Anexo.

8.1.1 As Cotas da Classe serão de uma única série e serão divididas em 2 (duas) subclasses:
(a) a subclasse sênior ("Subclasse Sênior") e
(b) a subclasse subordinada ("Subclasse Subordinada").

8.1.2 As Cotas da Subclasse Sênior terão preferência em relação às Cotas da Subclasse Subordinada no recebimento de rendimentos e pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas, até o limite do Benchmark.

8.1.3 As Cotas da Subclasse Subordinada serão subordinadas às Cotas da Subclasse Sênior e farão jus à totalidade dos recursos líquidos disponíveis no patrimônio do Fundo, após o pagamento
(a) das despesas e encargos do Fundo,
(b) de rendimentos às Cotas da Subclasse Sênior até o limite do Benchmark,
(c) conforme o caso, de amortização e/ou de resgate das Cotas da Subclasse Sênior, até o limite do Benchmark, e
(d) da Taxa de Performance.

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

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

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;

(e) o valor a ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas da Subclasse Sênior estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas da Subclasse Sênior, calculado nos termos do item 8.26 abaixo; e

(f) as Cotas da Subclasse Subordinada apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas da Subclasse Sênior, observado o disposto no subitem anterior.

8.1.5 O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

8.1.6 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo 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 serão 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 cláusula 10 do Regulamento.

Emissão das Cotas

8.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nesta cláusula 8 e no Apêndice correspondente à respectiva emissão e subclasse.

8.3 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 365.000 (trezentas e sessenta e cinco mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), sendo

(a) até 219.000 (duzentas e dezenove mil) Cotas da Subclasse Sênior, perfazendo o montante total de até R$ 21.900.000,00 (vinte e um milhão e novecentos mil reais) e

(b) até 146.000 (cento e quarenta e seis mil) Cotas da Subclasse Subordinada, perfazendo o montante total de até R$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais).

8.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

8.5 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Gestora poderá convocar Assembleia para deliberar sobre novas emissões das Cotas, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

8.6 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, 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.

8.7 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.5 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente:

(a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas;

(b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda,

(c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos da respectiva oferta pública (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.8 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

8.9 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

8.9.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

8.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na cláusula 16 do Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.11 As Cotas serão objeto de oferta pública destinadas exclusivamente a Investidores Autorizados.

8.12 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta pública. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

8.13 Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

(a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

8.14 Nas ofertas públicas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

(a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

(b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

8.15 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.16 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 Autorizado.

8.17 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

8.17.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice,
(a) à vista, no ato da subscrição;
(b) de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou
(c) mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição, sendo certo que a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(1)** quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; **(2)** valor total que deverá ser integralizado; e **(3)** data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

8.17.2 As Cotas deverão 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.

8.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

8.19 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

8.20 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

8.21 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

8.21.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.22 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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.

8.24 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

8.25 A Classe, mediante decisão da Gestora e independentemente de aprovação em Assembleia, poderá apresentar oferta pública voluntária para a aquisição de Cotas, a qual deverá obedecer a regulamentação em vigor e as regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

Metodologia de cálculo do valor patrimonial das Cotas

8.26 As Cotas da Subclasse Sênior terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo último Dia Útil do mês ou na data de pagamento de amortização ou resgate de Cotas da Classe, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores, observado o disposto no item 8.26.1abaixo:

(a) o valor de emissão da Cota da Subclasse Sênior, acrescido da variação do Benchmark, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Subclasse Sênior; ou

(b) o resultado da divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Sênior em circulação.

8.26.1 Para cálculo da variação do Benchmark,

(a) deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados **(1)** 2 (dois) meses imediatamente antes da data base e **(2)** 2 (dois) meses imediatamente antes da data da apuração, ou seja, para cálculo do valor patrimonial unitário das Cotas da Subclasse Sênior, considerando que a primeira integralização das Cotas da Subclasse Sênior tenha sido realizada em agosto de 2024 e a apuração esteja sendo realizada em dezembro de 2024, deverá ser considerada a variação entre os números índices do IPCA/IBGE divulgados em junho de 2024 e outubro de 2024 e

(b) o componente "spread" do Benchmark (10% ao ano) deverá ser calculado sob a forma de juros compostos.

8.26.2 Caso se venha a utilizar a forma de cálculo prevista no item 8.26(b) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 8.26(a) acima se o valor do Patrimônio Líquido da Classe passar a ser superior ao valor patrimonial do total das Cotas da Subclasse Sênior em circulação, calculado, a partir da data primeira integralização das Cotas da Subclasse Sênior, pelo Benchmark, descontando-se eventuais pagamentos de rendimentos e amortizações.

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.

8.28 O procedimento de cálculo do valor patrimonial das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira da Classe, bem como critérios de valorização entre as Cotas das diferentes subclasses existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira da Classe assim permitirem.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a preferência das Cotas das Subclasse Sênior em relação às Cotas da Subclasse Subordinada, na forma prevista nos itens 8.1.2, 8.1.3 e 8.1.4 acima.

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.

9.2.1 Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.2.2 Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos Financeiros de Liquidez da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 8.8, acima.

9.4.1 A Administradora encaminhará aviso aos Cotistas na data-base em que as Cotas serão negociadas com direito a rendimento e/ou amortização, bem como a data em que as Cotas serão negociadas "*ex-rendimento*" e/ou "*ex- amortização*", observado o disposto na regulamentação aplicável e os prazos e procedimentos operacionais da B3.

9.5 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis Alvo integrantes dacarteira da Classe.

9.6 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo, a serem mantidos em Ativos Financeiros de Liquidez.

9.7 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, uma Assembleia para

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio da venda das Ações ou Quotas, conforme o caso).

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido:
(a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e
(b) declaração de vencimento antecipado ou exercício do direito de recompra ou opção de venda pelas contrapartes em operações de securitização realizadas pelo Fundo, situações estas que serão notificadas pela Gestora à Administradora.

10.1.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 do Regulamento.

11. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

11.1 A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

11.2 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

11.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.3.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

11.3.2 Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

11.4 A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Imóveis Alvo (ou das Ações ou Quotas, conforme o caso) e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe.

11.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da Classe pelo número das Cotas da Classe emitidas pelo Fundo.

11.5 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 11.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 11.4.1, acima.

11.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos da Classe.

11.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação.

11.6.1 Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

11.6.2 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

11.6.3 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos.

11.6.4 Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

11.7 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora

(a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e

(b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

11.8 Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

11.9 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos nãocontabilizados.

11.10 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for ocaso; e

(b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

12. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

12.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

12.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

12.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

12.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

12.1.4 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

* * * * *

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

SUPLEMENTO A – MODELO DE APÊNDICE DAS COTAS

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

"APÊNDICE DAS COTAS DA [•]ª ([•]) EMISSÃO DA SUBCLASSE [SÊNIOR / SUBORDINADA] DA CLASSE ÚNICA DO BALTIMORE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

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"):

(a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão ("Data da 1ª Integralização");

(b) quantidade inicial: [•] ([•]) Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão;

(c) valor unitário: R$[•] ([•] reais), conforme o item [8.3 // 8.7] do Anexo.;

(d) volume total: R$[•] ([•] reais);

(e) forma de colocação: [nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro [ordinário // automático], em regime de [melhores esforços // garantia firme] // em lote único e indivisível];

(f) coordenador líder da oferta: [•];

(g) taxa de distribuição: [•];

(h) possibilidade de distribuição parcial: [não há // será permitida a distribuição parcial das Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão, desde que haja a colocação da quantidade mínima de [•] ([•]) Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão, com o cancelamento do saldo de Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão não colocado];

(i) lote adicional: [não há // a quantidade inicial de Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão poderá ser aumentada em até [•]% ([•] cento), ou seja, em até [•] ([•]) Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão];

(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 // R$[•] ([•] reais)];

(l) período de distribuição: [nos termos da Resolução CVM nº 160/22 // [**PRAZO**]];

(m) forma de integralização: [à vista, no ato de subscrição // de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição das Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão // mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição das Cotas [Seniores / Subordinadas] da [•]ª Emissão];

(n) Benchmark: [•];

(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 // [•] ([•]) meses a contar da Data da 1ª Integralização];

(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 / Subordinadas] da [•]ª Emissão, [**PERIODICIDADE**];

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, [**DATA**].

BANCO DAYCOVAL S.A.

CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA."

SUPLEMENTO B – TAXA PERFORMANCE

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Baltimore Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente suplemento, 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.

1. Taxa de Performance

1.1 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Performance, a ser calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,25 x [(Va_{m-1}-Vb)]

Onde:

Va_{m-1} significa os pagamentos realizados aos Cotistas da Subclasse Subordinada a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de Cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) dos meses anteriores, corrigido pelo *Benchmark*) atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{i=n}^{m-1} \text{Pagamentos totais realizados no mês “i” } \times (1 + \text{Benchmark(i)})$$

Onde: ***M*** significa o mês de referência;

N significa o mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance;

Vb significa o somatório do valor total integralizado pelos investidores da Subclasse Subordinada até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pelo Benchmark (após ultrapassado, Vb = 0)

Benchmark significa a variação acumulada do IPCA/IBGE acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 10% (dez por cento) ao ano. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA/IBGE divulgada no 2º (segundo) mês imediatamente anterior.

O BENCHMARK ACIMA 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.

1.2 A Gestora não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos Cotistas da Subclasse Subordinada corrigido pelo Benchmark citado acima, por meio dos pagamentos realizados aos Cotistas da Subclasse Subordinada (*Va*), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma:
(a) 75% (setenta e cinco por cento) serão entregues aos Cotistas da Subclasse Subordinada, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas da Subclasse Subordinada do Fundo e
(b) 25% (vinte e cinco por cento) serão pagos à Gestora, a título de Taxa de Performance.

1.3 Para os fins do cálculo de atualização do *Vb* e *Va*:

(a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Subclasse Subordinada do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e

(b) cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex- performance*.

1.4 Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas da Subclasse Subordinada posteriormente à Primeira Emissão:

(a) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas da Subclasse Subordinada, respeitando o subitem 1.3(a) acima;

(b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

1.5 A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas da Subclasse Subordinada a título de amortização ou de rendimentos.

1.6 O Benchmark será acumulado desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

1.7 A Taxa de Performance será devida, ainda, no prazo de 10 (dez) dias contados da data da ocorrência de qualquer das seguintes situações:

(a) destituição da Gestora por qualquer motivo que não caracterize Justa Causa (conforme abaixo definido);

(b) liquidação antecipada do Fundo; ou

(c) qualquer das hipóteses de destituição da Gestora, conforme o caso, com Justa Causa, situações em que a Classe deverá pagar à Gestora a Taxa de Performance apurada sobre o valor dos Ativos, com base na média aritmética dos valores previstos nos laudos de avaliação a serem elaborados a partir do método de fluxo de caixa descontado, por 2 (dois) avaliadores autorizados a serem contratados pelo Fundo, às suas expensas, sendo um deles indicado pela Gestora e outro pela Administradora.

1.7.1 Entende-se por "*Justa Causa*" a comprovação de que:

(a) a Gestora atuou com dolo e/ou má fé, ou cometeu fraude no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades como gestora, conforme comprovado em decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos;

(b) a Gestora tenha comprovadamente descumprido suas respectivas obrigações listadas neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, e, uma vez notificada pela Administradora, a situação não tenha sido sanada nos prazos de cura aplicáveis, conforme comprovado em decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos; ou

(c) a Gestora tenha comprovadamente atuado em desacordo ou descumprido a Política de Investimento, conforme comprovado em decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos.

1.7.2 Caso as avaliações previstas no item 1.7 acima apresentem diferença superior a 10% (dez por cento), deverá ser contratado um terceiro avaliador autorizado para realização de uma nova avaliação, também pelo método do fluxo de caixa descontado. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado pela Administradora ou pela Gestora, deverá ser considerada a média aritmética dos valores previstos nos 3 (três) laudos elaborados.

1.7.3 Na hipótese de o Fundo não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance em qualquer dos eventos previstos no item 1.7 acima, o respectivo valor será corrigido pela variação do Benchmark até a data do seu pagamento.

1.7.4 No caso de renúncia imotivada da Gestora e/ou destituição ou substituição com Justa Causa, a Taxa de Performance não será devida, exceto nas hipóteses previstas no subitem (b) do item 1.7.1 acima

1.7.5 No caso do subitem (a) do item 1.7.1 acima, o pagamento da Taxa de Performance será devido até a comprovação de que a Gestora tenha atuado com dolo e/ou má fé, ou cometido fraude no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades como gestora, em decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos, corrigida pela variação do Benchmark desde a data da decisão judicial ou arbitral não sujeita a recursos até a data da restituição integral pela Gestora, do valor devido ao Fundo e/ou à Administradora.

* * * * *

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;

Ouvidoria Banco Daycoval 0800 777 0900 Central de Atendimento para Deficiente Auditivo 0800 775 2005 SAC Banco Daycoval 0800 775 0500

(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.

* * * * *

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.

* * * * *