

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

CÓDIGO ISIN: BRGARECTF001
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: GARE11
Tipo ANBIMA: Título Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/192, em 25 de julho de 2025*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160")

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, conforme alterada, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.844, de 21 de junho de 2021, na qualidade de gestor do fundo ("Gestor"), em conjunto com o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 44.444.445 (quarenta e quatro milhões, quatrocentas e quarenta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e cinco) cotas, nominativas e escriturais, sem considerar o Lote Adicional, em classe e série únicas, da 7ª (sétima) emissão do Fundo ("Cotas da 7ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas com preço de emissão de R\$ 9,00 (nove reais) ("Preço de Emissão"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 400.000.005,00

(quatrocentos milhões e cinco reais),

sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 7ª Emissão, um custo equivalente a 0,11% (onze centésimos por cento) por Nova Cota, correspondente a R\$ 0,01 (um centavo) ("Custo Unitário de Distribuição"). O valor nominal unitário por Nova Cota acrescido o Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 9,01 (nove reais e um centavo) por Cota da 7ª Emissão.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas da 7ª Emissão serão (i) objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e demais leis e regulamentações aplicáveis; e (ii) distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Fato Relevante" divulgado pelo Administrador, em 25 de julho de 2025.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	25/07/2025
2	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	25/07/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início	25/07/2025
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	30/07/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	01/08/2025
6	Início do Período de Negociação do Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/08/2025
7	Início do Período de Subscrição	01/08/2025

8	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	12/08/2025
9	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	14/08/2025
10	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	14/08/2025
11	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	15/08/2025
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	18/08/2025
13	Data de Início do Período de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	19/08/2025
14	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional na B3	22/08/2025
15	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	25/08/2025
16	Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional	29/08/2025
17	Data estimada da primeira Liquidação da Oferta	04/09/2025
18	Data máxima de encerramento do Período de Subscrição	20/01/2026
19	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/01/2026

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e do Gestor. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida em “Serviços ao Mercado de Capitais”, “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e clicar em “+ Detalhes”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.brpartners.com.br/pt-BR/home.html> (neste *website* clicar em “Transações”, “Ofertas Públicas”, “2025”, “FII”, “7ª (Sétima) Emissão de Cotas do FII Guardian Real Estate (GARE11)”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “FII Guardian”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundo: <https://www.guardian-asset.com/listgroup.aspx?idCanal=kVQS3/qrr8lkKyuNNve5Bg==&ano=2025> (neste *website* clicar em “Documentos – 7ª Emissão de Cotas GARE11”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII GUARDIAN”; selecionar “FII GUARDIAN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS “FATORES DE RISCO”.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O(A) INVESTIDOR(A) DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTOS POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 7ª EMISSÃO QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, DE FORMA DISCRICIONÁRIA PELO COORDENADOR LÍDER, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGISTRO DA OFERTA FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 7ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 7ª EMISSÃO.

A data deste Anúncio de Início é 25 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

