

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ/MF 37.295.919/0001-60****PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

Prezados Cotistas,

Na qualidade de instituição administradora do **GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **37.295.919/0001-60** ("**FUNDO**"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**ADMINISTRADOR**"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.884, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05419-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 ("**GESTOR**") e, em conjunto com o Administrador, os "**PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**", nos termos do Regulamento do Fundo, vem por meio desta, convocar V. Sas. ("Cotistas") para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175, cujas deliberações serão tomadas por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), a ser realizada no dia **21 de janeiro de 2026, às 11h**, para que seja deliberada a seguinte matéria, conforme ordem do dia.

1. CONSIDERANDO INICIAIS:

A pedido da Gestora, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas as seguintes alterações ao Regulamento, assim como a ratificação dos demais termos lá previstos:

- a. aumento do capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, de forma que o valor do capital autorizado passe de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), valor este a ser atualizado, anualmente, desde a data da Assembleia, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA;
- b. inclusão da hipótese de recompra de cotas pelo próprio Fundo, à critério da Gestora, observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável. Caso aprovadas as alterações, o

Página 1 de 8

Regulamento passará a vigorar com a redação prevista à presente como **ANEXO II** ("Proposta da Gestora").

- c. Ademais, depende de aprovação prévia dos Cotistas a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de Ativos (conforme definidos no Regulamento) e Ativos Financeiros de Liquidez (conforme definidos no Regulamento), tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de zeragem, entre outros, que sejam geridos ou administrados por parte conflitada, nos termos da regulamentação aplicável, no momento da aquisição e/ou de propriedade de Parte Conflitada (conforme abaixo definida), e/ou, ainda, Certificados de Recebíveis Imobiliários que sejam de propriedade ou tenham sido estruturados, coordenados e/ou distribuídos pelas Partes Conflitadas, que tenham uma Parte Conflitada ou fundo gerido ou administrado por Parte Conflitada como devedor e/ou de titularidade de fundo gerido ou administrado por Parte Conflitada.

2. ORDEM DO DIA:

Gestora propõem que os Cotistas deliberem, no âmbito da Consulta Formal, sobre as seguintes matérias:

- I. **Alteração do Regulamento:** Alteração do Regulamento, nos termos abaixo previstos, e ratificação dos demais termos e condições do Regulamento, conforme a Minuta do Regulamento Alterado, conforme a Proposta da Gestora, que será divulgada nesta data:
 - a. alteração do Regulamento para aumentar o valor do capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, de forma que o valor do capital autorizado passe de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), valor este a ser atualizado, anualmente, desde a data da Assembleia, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, por meio da alteração da definição de "Capital Autorizado" prevista no item 1, da parte geral do Regulamento; e
 - b. alteração do Regulamento para incluir a hipótese de recompra de cotas pelo próprio Fundo, à critério da Gestora, observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, por meio da inclusão dos seguintes itens no Anexo do Regulamento:

“Recompra de Cotas

8.27. A critério da Gestora, o Fundo poderá recomprar suas Cotas, observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável no momento da recompra, quais sejam: (a) as Cotas recompradas tenham a destinação prevista na regulamentação; (b) o valor de recompra da Cota sugerido pela Gestora, atenda ao exigido pela regulamentação aplicável; e (c) o volume de recompras não ultrapasse o percentual do total das Cotas do Fundo, em certo intervalo de tempo, conforme previstos na regulamentação aplicável.

8.27.1. Na hipótese de recompra de Cotas, a Administradora deverá anunciar a intenção de recompra, por meio da divulgação de comunicado ao mercado arquivado junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação, em linha com o procedimento e prazos dispostos na regulamentação aplicável.

8.27.2. O comunicado referido acima: (a) é válido pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; e (b) poderá conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas, caso e conforme exigido pela regulamentação.

8.27.3. O limite estabelecido no item 8.27(c) deve ter como referência as Cotas emitidas pelo Fundo ou Classe na data do comunicado de que trata o item 8.27.1 acima.”

- II. **Conflito de Interesses:** Aprovação de aquisição, subscrição e/ou venda de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 e 32, inciso IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e, consequentemente, autorização à ADMINISTRADORA e/ou à GESTORA para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação nos termos indicados abaixo:
- a. realização de transações pelo Fundo envolvendo compra e/ou venda de cotas de fundos de investimento geridos ou administrados por parte conflitada, nos termos da regulamentação aplicável no momento da aquisição (“Parte Conflitada”), e/ou de propriedade de Parte Conflitada, conforme critérios previstos no Anexo II ao edital de convocação da Assembleia; e

- b. realização de transações pelo Fundo envolvendo compra e/ou venda certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) estruturado, coordenado e/ou distribuído por Parte Conflitada, que tenham uma Parte Conflitada ou fundo gerido ou administrado por Parte Conflitada como devedor e/ou de titularidade de fundo gerido ou administrado por Parte Conflitada, conforme critérios previstos no **ANEXO II** e **ANEXO III**.
- III. Em decorrência da aprovação das matérias constantes dos itens anteriores, deliberar sobre a aprovação da alteração e da consolidação do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma da versão consolidada constante do **ANEXO III**.
- IV. Autorizar o ADMINISTRADOR e a GESTORA do Fundo a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL:

Quórum: as deliberações acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, em conformidade com o disposto no artigo 16, inciso I, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e no item 12.10 Regulamento.

Manifestação: a Administradora informa aos Cotistas que a Assembleia do Fundo não ocorrerá de forma presencial, de modo que a deliberação constante na Ordem do Dia, serão tomadas exclusivamente por manifestação de voto eletrônico, a ser encaminhada pela plataforma Coure ou por e-mail, conforme modelo de voto constante do **ANEXO I**¹, para o endereço eletrônico: adm.fii@bancodaycoval.com.br.

Ressaltamos que, nos termos do art. 77 da Resolução CVM 175, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

O ADMINISTRADOR ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida e apurada até o dia **21 de janeiro de 2026, às 11h**, e seu resultado deverá ser divulgado até o dia **20 de fevereiro de 2026**, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo, ficando estabelecido que o recebimento de todos os votos pode

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma ou assinatura digital; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano.

antecipar o encerramento da mesma. O resultado da Consulta Formal será apurado e comunicado aos Cotistas por meio de termo de apuração de votos a ser divulgado pelo ADMINISTRADOR.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do administrador no endereço: www.daycoval.com.br. Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail adm.fii@bancodaycoval.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Serviço de Atendimento ao Cotista: SAC: 0800 555 0500. Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005
Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

ANEXO I

(“Modelo de Voto”)

Página propositadamente deixada em branco.

ANEXO II

(“Proposta da Gestora”)

Página propositadamente deixada em branco.

ANEXO III
(“Regulamento”)

Página propositadamente deixada em branco.