ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO GUARDIAN CORE RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 65.055.239/0001-04

Administrado por
OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO
CNPJ n.º 78.632.767/0001-20

No montante inicial de
R$ 164.884.700,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil e setecentos reais)

Código do Ativo das Cotas Seniores: 6586026SN1
Código do Ativo das Cotas Mezanino: 6586026MZ1
Código do Ativo das Cotas Juniores: 6586026JN1

Tipo ANBIMA: Tijolo, Desenvolvimento, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Residencial

Registro da Oferta Sênior na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/060, em 25 de fevereiro de 2026*

Registro da Oferta Mezanino na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/060, em 25 de fevereiro de 2026*

Registro da Oferta Júnior na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/060, em 25 de fevereiro de 2026 *

**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 artigo 59 da Resolução da Resolução CVM 160, **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01.310-919, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministérios da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **GUARDIAN CORE RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob n.º 65.055.239/0001-04 ("**Fundo**"), 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 18.844, de 18 de junho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, Conjuntos 261 e 271, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**"), e 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, n.º 3.732, 28º andar, Sala H, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), vêm a público comunicar que teve início, na presente data, a oferta pública primária para a distribuição inicial de 1.648.847 (um milhão, seiscentas e quarenta e oito mil e oitocentas e quarenta e sete) cotas ("**Oferta**"), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, sendo (a) 989.008 (novecentas e oitenta e nove mil e oito) Cotas da subclasse sênior ("**Cotas Seniores**"); (b) 412.087 (quatrocentas e doze mil e oitenta e sete) Cotas da subclasse mezanino ("**Cotas Mezanino**"); e (c) 247.752 (duzentas e quarenta e sete mil, setecentas e cinquenta e duas) Cotas da subclasse júnior ("**Cotas Juniores**" e, quando em conjunto com as Cotas Seniores e as Cotas Mezanino, simplesmente "**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante inicial de R$ 164.884.700,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil e setecentos reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), montante este que poderá ser diminuído, em decorrência da distribuição parcial, desde que observado os montantes mínimos, correspondentes a, respectivamente: (a) 628.363 (seiscentas e vinte e oito mil, trezentas e sessenta e três) Cotas Seniores, equivalente a R$ 62.836.300,00 ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior**"); (b) 261.818 (duzentas e sessenta e uma mil, oitocentas e dezoito) Cotas Mezanino, equivalente a R$ 26.181.800,00 (vinte e seis milhões, cento e oitenta e um mil e oitocentos reais) ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Mezanino**"); e (c) 157.091 (cento e cinquenta e sete mil e noventa e uma) Cotas Juniores, equivalente a R$ 15.709.100,00 (quinze milhões, setecentos e nove mil e cem reais) ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Júnior**" e, quando em conjunto com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior e o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Mezanino, simplesmente "**Montante Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**").

As Cotas 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. A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído na *"Deliberação de Constituição do Guardian Core Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrada em 10 de fevereiro de 2026 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), conforme alterado por meio do "*Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Regulamento do Guardian Core Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"*, celebrado em 24 de fevereiro de 2026.

1. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

N.º	Evento	Data Prevista (1)(2)
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta	25/02/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta	25/02/2026
3	Publicação deste Anúncio de Início	26/02/2026

	Início do Período de Subscrição Data prevista para o Início da Liquidação da Oferta	
4	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/08/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.
(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

2. Informações sobre a Oferta

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas com o Administrador, a Gestora, o Coordenador Líder, com a CVM, na B3 ou no Fundos.net, nos seguintes endereços:

- **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**
  Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º e 7º andares
  Bela Vista, CEP 01.310-919, São Paulo, SP
  Website: https://www.ouribank.com/produtos/fii (neste website, clicar em "Selecione um Fundo – Guardian Core Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada")

- **GUARDIAN GESTORA LTDA.**
  Brigadeiro Faria Lima, nº 201, Conjuntos 261 e 271
  Pinheiros, CEP 05.426-100, São Paulo, SP
  Website: https://www.guardian-asset.com/ [BRBI: Guardian, favor indicar caminho]

- **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º andar, Sala H
  Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP
  Website: https://brpartners.com.br/ofertaspublicas/ (neste website, clicar em "2026", em seguida, em "FII" e, então, acessar a "1ª (Primeira) Emissão do Guardian Core Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada")

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**
  Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ
  Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo, SP
  Website: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste website, procurar pelo Guardian Core Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, na coluna "Emissor" e então clicar no respectivo ícone na coluna "Ações". Na próxima tela é possível acessar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ao final da página).

- **Fundos.NET:**
  https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=65055239000104

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**
  Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro
  CEP 01.010-901, São Paulo, SP
  Website: www.b3.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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

AS COTAS ESTÃO SUJEITAS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22, NA RESOLUÇÃO CVM 175 E NO REGULAMENTO.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026.

Coordenador Líder

BR PARTNERS

Administrador

ouribank

Gestor

GUARDIAN GESTORA

Assessor Legal

NFA Negrão Ferrari advogados