GUARDIAN HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.888.583/0001-89
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025
(não auditada)

NÃO AUDITADA

GUARDIAN HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R$, exceto as quantidades e o valor unitário de cotas ou quando especificado)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**98.338**	**100,04**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**6.233**	**6,34**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		**6.232**	**6,34**
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.R.F.		3.116	3,17
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		3.116	3,17
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**92.105**	**93,70**
Cotas de fundos de investimento imobiliário		**75.011**	**76,31**
Oportunidades Imobiliárias I F.I.I.		10.998	11,19
Maxi Renda F.I.I. - MXRF11		64.013	65,12
Renda fixa		**17.094**	**17,39**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		17.094	17,39
Total do ativo		**98.338**	**100,04**
Passivo			
Circulante		**43**	**0,04**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**43**	**0,04**
Provisões		**43**	**0,04**
Demais valores		31	0,03
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	12	0,01
Total do passivo		**43**	**0,04**
Patrimônio líquido	**9**	**98.295**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**98.338**	**100,04**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 8).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

CELESTIS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 62.082.498/0001-36

(Administrado pela Catálise Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 47.215.387/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de novembro de 2025

(Em milhares de reais - R$, exceto as quantidades e o valor unitário de cotas ou quando especificado)

	Nota	05/11/2025 a 31/12/2025
Resultados		**(1.056)**
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**(1.148)**
Resultado com aplicação títulos públicos		81
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		68
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.297)
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**92**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		92
Encargos	**16**	**(139)**
Despesas da Administração	**15**	**(22)**
Remuneração da Administração	(a)	(16)
Despesa de Controladoria	(a)	(6)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(59)**
Consultoria jurídica		(59)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(53)**
Taxa de fiscalização CVM		(31)
Taxas e emolumentos B3		(15)
Taxa CETIP		(3)
Taxa ANBIMA		(4)
Despesas tributárias		**(5)**
Tributos federais		(5)
Resultado líquido do período		**(1.195)**
Quantidade de cotas	**9**	*100.000.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(0,0120)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

GUARDIAN HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.888.583/0001-89
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R$, exceto as quantidades e o valor unitário de cotas ou quando especificado)

Em 05 de novembro de 2025 (*)	Nota	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	**10**	100.000	-	-	-	**100.000**
Custos na integralização de cotas	**10**	-	(10)	-	-	**(10)**
Resultado líquido do período		-	-	(1.195)	-	**(1.195)**
Resultado distribuído no período	**13**	-	-	-	(500)	**(500)**
Em 31 de dezembro de 2025		**100.000**	**(10)**	**(1.195)**	**(500)**	**98.295**

(*) Data de início das atividades da Classe

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

GUARDIAN HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 42.888.583/0001-89

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

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

	Nota	05/11/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	92
(-) Pagamento de taxa CETIP		(2)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(3)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(3)
(-) Pagamento de taxa de administração		(7)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(16)
(-) Pagamento de tributos federais		(24)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(29)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(31)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(23)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	16.365
(+) Venda de letras financeiras do tesouro	**5**	12.118
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	**5**	3.006
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	1.093
(-) Aquisição de letras financeiras do tesouro	**5**	(12.018)
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	**5**	(20.032)
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	(93.766)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(93.234)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão e integralização de cotas	**10**	100.000
(-) Custos na emissão e integralização de cotas	**10**	(10)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(500)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**99.490**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**6.233**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	6.233
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**6.233**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NÃO AUDITADA

1. Contexto operacional

O Guardian Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 12 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 05 de novembro de 2025, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores.

Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30/21, da Resolução CVM nº 175/22 e das demais normas aplicáveis.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pela Classe Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Guardian Gestora Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentado pela Instrução nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 10 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

NÃO AUDITADA

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

NÃO AUDITADA

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

NÃO AUDITADA

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são mensurados, conforme aplicável, com base na cotação de fechamento do último dia de negociação para os ativos negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Para cotas não negociadas em mercado ativo, a mensuração considera o valor patrimonial da cota divulgado pelo respectivo fundo investido ou outras informações disponíveis consideradas relevantes pela Administração.

NÃO AUDITADA

Adicionalmente, o Administrador analisa periodicamente a razoabilidade dos valores registrados, comparando as cotações de mercado com os valores patrimoniais divulgados pelos fundos investidos. Caso aplicável, é realizada análise para constituição de provisão em cenários de baixa liquidez, reduzido volume de negociação e/ou quando os valores patrimoniais das cotas se mostrarem superiores aos preços observados no mercado. Nessa avaliação, o Administrador considera, entre outros fatores, o histórico de negociações e cotações dos últimos três meses.
As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário".

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

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

NÃO AUDITADA

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

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

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

h) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	3.081	5.347
Cotas de fundo de investimento (***)	1,6863	3.171.932	5.348
Total		**3.175.013**	**10.696**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante da Classe);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro, inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.
(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Financeiro Curto Prazo, inscrito no CNPJ/MF nº 36.954.526/0001-58. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro

NÃO AUDITADA

de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram resultado positivo para a Classe de R$ 92.

NÃO AUDITADA

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas							2025			
Código CETIP	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	*Rating*	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
25L2402882	14,00%	17/12/2025	15/12/2028	1	65º	N/A	(a)	(a)	(i); (II) e (iii)	17000	17094	17,39
										17000	**17094**	**17,39**

Legendas:

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias
(a) Bari Securitizadora S.A.	(a) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(i) Alienações fiduciárias de imóveis
		(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios
		(iii) Fiança

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para a Classe no montante de R$ 68.

NÃO AUDITADA

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto as quantidades e o valor unitário de cotas ou quando especificado)

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/11/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	**-**
Aquisições	20.032
Vendas	(3.006)
Resultados	68
Saldo final	**17.094**

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**6.424**	**-**
Aquisições	27.195	260.281
Vendas	(33.934)	(255.622)
Resultados	315	1.765
Saldo final	**-**	**6.424**

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R$ 75.011, classificadas como títulos para negociação, descritos abaixo:

			2025		
Cotas de fundos de investimento	***Ticker***	**Segmento**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% PL**
Oportunidades Imobiliárias I F.I.I.	N/A	N/A	108.450	3.116	3,17
Maxi Renda F.I.I.	MXRF11	(2)	6.710.000	3.116	3,17
Total			**6.818.450**	**6.232**	**6,34**

NÃO AUDITADA

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Recebíveis	

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram resultado negativo para a Classe no montante de R$ 1.297.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, estão demonstradas abaixo:

Descrição	05/11/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	-
Aquisições	93.766
Vendas	(16.365)
Recebimento de proventos	(1.093)
Resultados	(1.297)
Saldo final	**75.011**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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.

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

NÃO AUDITADA

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

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

Patrimônio Líquido negativo: 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.

Troca de informações: Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe**.**

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

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

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

NÃO AUDITADA

Gerenciamento de riscos

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

8. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

A Classe consiste em cotas de uma única subclasse que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 0,9830:

	2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	100.000.000,00	98.295
Total	**100.000.000,00**	**98.295**

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

a) Emissão de cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, realizará a Primeira Emissão, por meio de oferta pública, cujos termos e condições encontrar-se-ão dispostos no instrumento de aprovação da oferta.

A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22, conforme o instrumento de aprovação da oferta. Atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas serão canceladas pela Administradora.

NÃO AUDITADA

Para a constituição do patrimônio inicial da Classe, serão emitidas até 100.000.000 (cem milhões) de Cotas, sendo que as Cotas terão valor unitário de emissão de R$ 1,00 (um real), na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 8ª do Regulamento, seus termos e condições.

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.

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, observados os custos de emissão e integralização de cotas nos montantes de R$ 10, houve emissão e subscrição de novas cotas, conforme detalhado abaixo:

	05/11/2025 a 31/12/2025	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Única	100.000.000,00	100.000
Total	**100.000.000,00**	**100.000**

b) Resgate de cotas

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

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

NÃO AUDITADA

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160/22.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (**)	93.793	0,9830	(1,70)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica da Classe (*)
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (**)	93.793	0,9880	(1,20)

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorrida no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.
(**) Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025.

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

NÃO AUDITADA

12. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

Durante o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivos abaixo:

Descrição	**05/11/2025 a 31/12/2025**
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	(1.056)
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(139)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**(1.195)**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	1.674
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	43
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**522**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	496
Resultado distribuído	**500**
% distribuído	**95,77%**

NÃO AUDITADA

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025:

Descrição	05/11/2025 a 31/12/2025
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	500
Rendimentos pagos no exercício	(500)
Saldo pendente de distribuição	-

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Será devida pela Classe à Administradora uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor fixo mensal de R$ 8,5 (oito mil e quinhentos reais), pela prestação de serviços de administração e escrituração, acrescido de R$0,85 (oitocentos e cinquenta reais) para cada subclasse (se houver), e R$3,5 (três mil e quinhentos reais) pela prestação de serviços de controladoria e custódia, sendo certo que os valores fixos mensais serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.
A Gestora não fará jus a qualquer remuneração pela prestação de serviços à Classe.

NÃO AUDITADA

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 16 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 6 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados aa Classe no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 e o respectivo percentual em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 93.793, são os seguintes:

Encargos	05/11/2025 a 31/12/2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(16)	(0,02)
Despesa de Controladoria	(6)	(0,01)
Consultoria jurídica	(59)	(0,06)
Taxas e emolumentos B3	(15)	(0,02)
Taxa CETIP	(3)	-
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(0,03)
Taxa ANBIMA	(4)	-
Tributos federais	(5)	(0,01)
Total	**(139)**	**(0,15)**

16. Divulgação de informações

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

NÃO AUDITADA

17. Demonstrativo a valor justo

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

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	17.094	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	64.013	10.998	-
Total		**64.013**	**28.092**	**-**

18. Legislação tributária

- **Fundo**

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa da Classe nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

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

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

NÃO AUDITADA

- **Cotista**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (**a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (**b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

i. as cotas da Classe sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. o benefício será concedido somente nos casos em que a Classe de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.
iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pela Classe de investimento imobiliário.

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador da Classe.

NÃO AUDITADA

20. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e custodiante da Classe.

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 12. As despesas registradas no período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Guardian Gestora Ltda.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

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

22. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

NÃO AUDITADA

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 05 de novembro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R$, exceto as quantidades e o valor unitário de cotas ou quando especificado)

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2

NÃO AUDITADA