

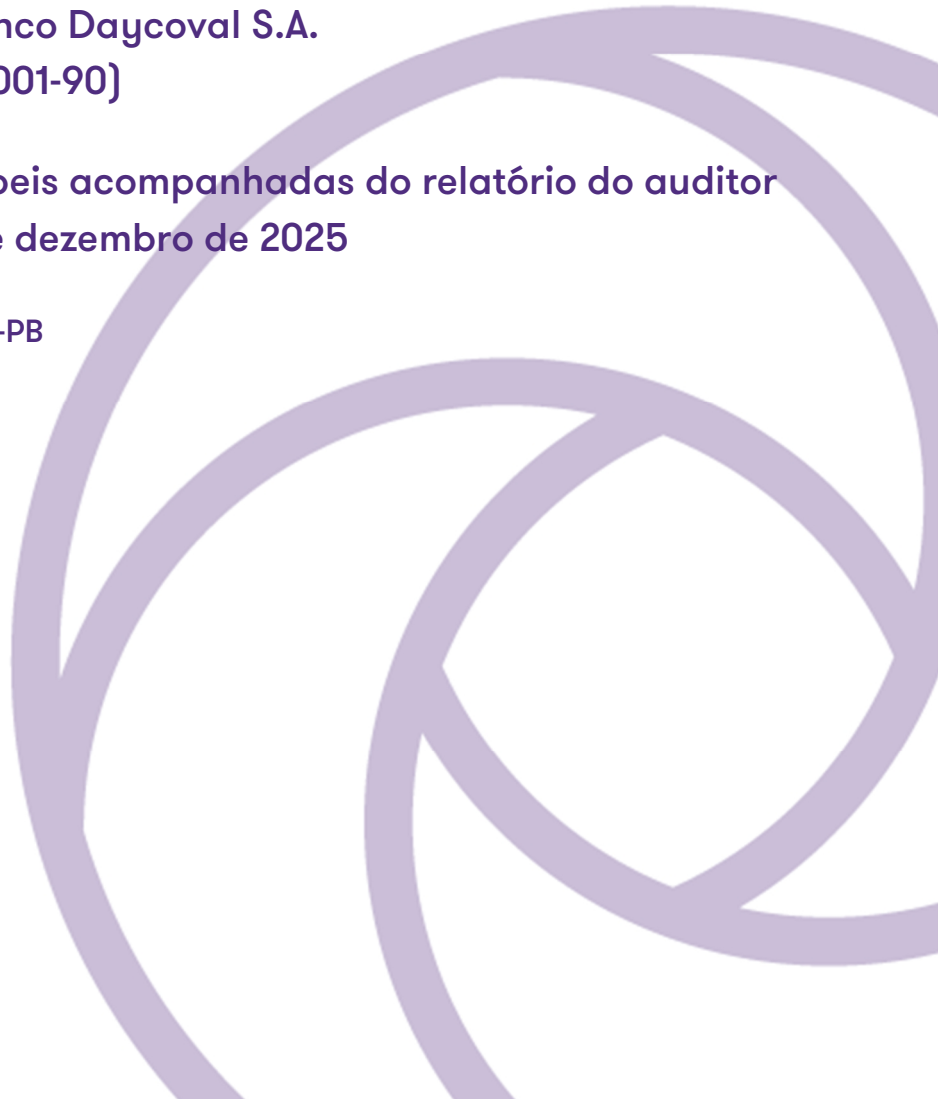
Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada)

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 265SH-030-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada)

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada) (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada) em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, “Cotas de fundos de investimento imobiliário”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.635.248 mil, o equivalente a 60,64% de seu patrimônio líquido, investido em cotas de fundos de investimento imobiliários (“Fundos Investidos”), as quais estão mensuradas pelo seu valor de aquisição, atualizados diariamente pelos valores das cotas divulgados pelo seu respectivo Administrador. Desta forma, entendemos que a mensuração, a existência e a realização deste ativo são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota dos Fundos Investidos na CVM divulgado pelo administrador na nossa data-base ou pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão para os fundos listados; **(iii)** validação da existência das cotas dos Fundos Investidos; **(iv)** análise das últimas demonstrações contábeis auditadas dos Fundos Investidos; **(v)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores dos Fundos Investidos, através da revisão de papeis, em suas respectivas datas base, por amostragem; **(vi)** para o descasamento de data base e ausência de demonstrações contábeis auditadas dos Fundos Investidos realizamos procedimentos adicionais, por amostragem; **(vii)** liquidação financeira das transações com cotas de fundos de investimento realizadas durante o exercício; e **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para as cotas de fundo foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6.1 – Propriedades para investimento (imóveis))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investir parcela de seu patrimônio líquido em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 429.100 mil, o equivalente a 15,91% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento e análises dos contratos de compra e venda. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda dos imóveis, bem como exame da liquidação financeira; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo de propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.

Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de maio de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 37.295.919/0001-60
[Administrado pelo Banco Daycoval S.A.]
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		2.345.675	86,99	1.016.212	75,34
Caixa e equivalentes de caixa	4	36.249	1,35	17.886	1,32
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		36.248	1,35	17.885	1,32
Daycoval Títulos Públicos Vi F.I.F. Curto Prazo		19.625	0,73	8.942	0,66
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		16.623	0,62	8.943	0,66
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5 / 6	2.309.426	85,64	998.326	74,02
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	1.635.248	60,64	790.550	58,61
Annecy 59 F.I.I. RL		485.120	17,99	433.658	32,15
Artemis 2022 F.I.I. RL		418.622	15,52	356.892	26,46
Guardian Corporate F.I.I. RL		131.291	4,87	-	-
F.I.I. XP Renda Imobiliária Master - RL		90.127	3,34	-	-
Guardian Prime Log F.I.I. RL		87.918	3,26	-	-
Guardian Oportunidades Varejo F.I.I. - RL		79.794	2,96	-	-
Guardian Strategy F.I.I. RL		65.539	2,43	-	-
Hedge Fund Zeta Multiestratégia F.I.I. RL		63.831	2,37	-	-
Capitânia HBC Renda Urbana F.I.I. RL - CPUR11		62.644	2,32	-	-
Capitânia Logística F.I.I. - RL - CPLG11		51.047	1,89	-	-
Panorama Desenvolvimento Logístico - F.I.I. - RL - PNDL11		38.681	1,43	-	-
Artemis 2025 F.I.I. RL		35.469	1,32	-	-
Inter Logístico F.I.I. RL - INLG11		18.802	0,70	-	-
F.I.I. Industrial do Brasil RL - FIIB11		6.363	0,24	-	-
Instrumentos financeiros de renda fixa	5.3	355.635	13,19	51.870	3,85
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		355.635	13,19	51.870	3,85
Outros valores e bens		318.543	11,81	155.906	11,56
Valores de imóveis a receber	6.1	275.370	10,21	153.906	11,41
Vendas de cotas de fundo de investimento imobiliário a receber	5.2	27.273	1,01	-	-
Proventos a receber	5.2	15.900	0,59	2.000	0,15
Não circulante		429.100	15,91	681.100	50,49
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	429.100	15,91	681.100	50,49
Propriedades para investimento	6.1	429.100	15,91	681.100	50,49
Imóveis		429.100	15,91	681.100	50,49
Total do ativo		2.774.775	102,90	1.697.312	125,83
Passivo					
Circulante		48.263	1,79	137.786	10,22
Passivos financeiros de natureza imobiliária	5 / 7	27.282	1,01	123.063	9,13
Provisões		-	-	93.974	6,97
Aquisições de cotas de fundo de investimento imobiliário a pagar	5.2	-	-	93.974	6,97
Obrigações por securitização de recebíveis		27.282	1,01	29.089	2,16
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	27.282	1,01	29.089	2,16
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		20.981	0,78	14.723	1,09
Distribuição de resultados	14	19.149	0,71	13.566	1,00
A distribuir		19.149	0,71	13.566	1,00
Provisões		1.832	0,07	1.157	0,09
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22	1.552	0,06	940	0,07
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	22	195	0,01	89	0,01
Demais valores		85	-	128	0,01
Não circulante		29.903	1,11	210.617	15,61
Passivos financeiros de natureza imobiliária	7	29.903	1,11	210.617	15,61
Obrigações por securitização de recebíveis		29.903	1,11	210.617	15,61
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	29.903	1,11	210.617	15,61
Total do passivo		78.166	2,90	348.403	25,83
Patrimônio líquido	11	2.696.609	100,00	1.348.909	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.774.775	102,90	1.697.312	125,83

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 22).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(antteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 37.295.919/0001-60
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Notas	2025	2024
Resultados		288.260	131.029
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5 / 7	255.480	65.278
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	235.059	56.693
Resultado com securitização de certificados de recebíveis imobiliários	7.1	36.326	(16.300)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5.3	(15.905)	24.885
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	5 / 6	23.726	62.902
Ajuste a valor justo	6.1	15.965	(34.943)
Receita de aluguéis	5.1	4.026	28.176
Lucro na alienação de imóveis	6.1	3.735	69.669
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	6.270	2.618
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		6.270	2.618
<u>Resultados diversos</u>		2.784	231
Reversão de despesas diversas		2.784	231
Encargos	17	(25.811)	(13.365)
<u>Despesas da Administração</u>	16	(13.615)	(10.893)
Remuneração da Gestão	(c)	(12.244)	(9.762)
Remuneração da Administração	(a)	(1.054)	(936)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(317)	(195)
<u>Despesas com propriedades para investimento</u>		(5.940)	(107)
Administração predial		(5.940)	(107)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(3.031)	(1.353)
Consultoria jurídica		(1.521)	(903)
Consultoria especializada		(1.405)	(246)
Avaliações e laudos		(82)	-
Auditoria externa		(15)	(140)
Estruturação		(8)	-
Outros serviços técnicos		-	(64)
<u>Despesas tributárias</u>		(1.961)	(330)
Imposto de Renda (IR)		(1.961)	(330)
<u>Despesas diversas</u>		(634)	(139)
Outras despesas administrativas		(634)	(139)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(630)	(526)
Taxas e emolumentos B3		(310)	(85)
Taxa CETIP		(259)	(219)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(219)
Taxa ANBIMA		(4)	(3)
<u>Despesas de publicações</u>		-	(17)
Marketing		-	(17)
Resultado líquido do exercício		262.449	117.664
Quantidade de cotas	11	289.186.438,0000	147.458.223,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,9075	0,7979

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 37.295.919/0001-60
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	Notas	519.149	(11.897)	247.242	(182.413)	572.081
Desdobramento de cotas no exercício	10 (a)	627.052	-	-	-	627.052
Integralização de cotas no exercício	10 (a)	194.329	-	-	-	194.329
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(26.891)	-	-	(26.891)
Resultado líquido do exercício		-	-	117.664	-	117.664
Resultado distribuído no exercício	14	-	-	-	(135.326)	(135.326)
Em 31 de dezembro de 2024		1.340.530	(38.788)	364.906	(317.739)	1.348.909
Integralização de cotas no exercício	10 (a)	1.276.971	-	-	-	1.276.971
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(21.025)	-	-	(21.025)
Resultado líquido do exercício		-	-	262.449	-	262.449
Resultado distribuído no exercício	14	-	-	-	(170.695)	(170.695)
Em 31 de dezembro de 2025		2.617.501	(59.813)	627.355	(488.434)	2.696.609

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)
 CNPJ: 37.295.919/0001-60
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	6.270	2.618
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	4.026	35.948
(+) Recebimento de receitas diversas		1.212	672
(-) Pagamento de custos incrementais de propriedades para investimento		-	(174)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(1)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(57)	(219)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(82)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(104)	(195)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(251)	(155)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(269)	(177)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(310)	(86)
(-) Pagamento de taxa de administração		(997)	(737)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(1.444)	(490)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(1.521)	(907)
(-) Pagamento de Imposto de Renda (IR)		(1.928)	(373)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(4.110)	(5.899)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(11.632)	(9.375)
Caixa líquido das atividades operacionais		(11.201)	20.450
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	1.041.325	2.106.731
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	635.875	281.374
(+) Recebimentos de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	586.476	243.117
(+) Venda de propriedades para investimento	6.1	144.945	132.000
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	14.843	31.882
(+) Recebimento de reembolsos de benfeitorias e despesas imobilizadas de propriedades para investimento	6.1	10.547	-
(-) Pagamento de benfeitorias e despesas imobilizadas de propriedades para investimento	6.1	(5.256)	-
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5.3	(1.375.838)	(1.696.418)
(-) Compra de cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2	(1.969.137)	(1.166.374)
Caixa líquido das atividades de investimento		(916.220)	(67.688)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	7 / 10 / 14		
(+) Integralização de cotas	10 (a)	1.276.971	194.330
(-) Custos na integralização de cotas	10 (a)	(19.880)	-
(-) Pagamentos por obrigações com captação de recursos	7.1	(146.195)	(138.515)
(-) Distribuição de rendimentos	13	(165.112)	(130.981)
Caixa líquido das atividades de financiamento		945.784	(75.166)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		18.363	(122.404)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	17.886	140.290
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	36.249	17.886
Variação no caixa e equivalentes de caixa		18.363	(122.404)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada) ("Fundo") foi constituído em 27 de maio de 2020, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 02 de outubro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A Classe Única de Cotas do Guardian Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos. A aquisição dos imóveis pela classe visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. A classe pode realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código GARE11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A administração 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 imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 12 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 específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 29 de maio 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.

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 imobiliários 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 5.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

(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 financeiro

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".

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

(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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(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

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

- **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 ajustadas 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”.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações por securitização de recebíveis**

Os passivos financeiros atrelados a certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao custo amortizado. São reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis. Subsequentemente, são mensurados utilizando-se o método dos juros efetivos, sendo os encargos financeiros e variações monetárias reconhecidos no resultado do exercício com base na periodicidade *pro rata temporis*.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com operações compromissadas (CRI) constituídas”.

g) 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

h) 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.

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.

i) 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.

j) Resultado por cota

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

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6825	11.668.134	19.625
Cotas de fundo de investimento (***)	1.735,7523	9.579	16.623
Total		11.677.713	36.249

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (***)	1.517,0351	5.896	8.943
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4729	6.072.633	8.942
Total		6.078.529	17.886

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(**) 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;

(***) 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 6.270 (R\$ 2.618 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R\$ 4.026 (R\$ 28.176 em 2024).

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

5.2 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

• **Descrições dos investimentos**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 1.635.248 (R\$ 790.550 em 2024), classificadas como títulos para negociação, descritas abaixo:

			2025		
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Annecy 59 F.I.I. RL	(a)	(6)	43.500.000	485.120	17,99
Artemis 2022 F.I.I. RL	(a)	(6)	675	418.622	15,52
Guardian Corporate F.I.I. RL	(a)	(3)	13.250.000	131.291	4,87
F.I.I. XP Renda Imobiliária Master - RL	(a)	(6)	6.136.670	90.127	3,34
Guardian Prime Log F.I.I. RL	(a)	(1)	8.800.000	87.918	3,26
Guardian Oportunidades Varejo F.I.I. - RL	(a)	(6)	8.000.000	79.794	2,96
Guardian Strategy F.I.I. RL	(a)	(6)	6.500.000	65.539	2,43
Hedge Fund Zeta Multiestratégia F.I.I. RL	(a)	(6)	6.378.610	63.831	2,37
Capitânia HBC Renda Urbana F.I.I. RL	CPUR11	(6)	5.752.475	62.644	2,32
Capitânia Logística F.I.I. - RL	CPLG11	(1)	3.881.888	51.047	1,89
Panorama Desenvolvimento Logístico - F.I.I. - RL	PNDL11	(1)	32.234	38.681	1,43
Artemis 2025 F.I.I. RL	(a)	(6)	3.495.030	35.469	1,32
Inter Logístico F.I.I. RL	INLG11	(1)	239.521	18.802	0,70
F.I.I. Industrial do Brasil RL	FIIB11	(1)	13.284	6.363	0,24
Totais			105.980.387	1.635.248	60,64

			2024		
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
Annecy 59 F.I.I. RL	(a)	(6)	43.500.000	433.658	31,62
Artemis 2022 F.I.I. RL	(a)	(6)	675	356.892	26,46
Totais			43.500.675	790.550	58,61

(a) Os fundos de investimento imobiliário investidos não possuem suas cotas abertas para venda na bolsa de valores (B3).

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Residencial
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de fundos	(8) Fiagro
(9) Rendas	(10) Tijolo

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 27.273 (sem saldo em 2024) classificado como vendas de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber, oriundo de vendas ou resgates de cotas de fundos de investimento imobiliário já realizados e que serão recebidos pela Classe em data subsequente à data supracitada.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 15.900 (R\$ 2.000 em 2024) classificado como proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber, oriundo de proventos e/ou amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário baixados e que serão recebidos pela Classe em data subsequente à data supracitada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 235.059 (R\$ 56.693 em 2024).

Durante o exercício de 2024, o AAA Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (32.528.601/0001-68) ("Cotista Original") alienou a totalidade de suas cotas que representavam 100% das cotas emitidas do Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (45.063.985/0001-32) ("Artemis 2022") para a Classe, mediante operação que envolveu pagamento parcelado, onde uma fração foi pago à vista e o saldo remanescente pago a prazo, a ser liquidado por meio de cotas de emissão futura da Classe.

Na sequência, foram refinanciadas duas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) do passivo do Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, com a inclusão de cotas subordinadas sem fluxo de pagamento com vencimento *bullet* destinadas a garantir o pagamento da parcela futura ao Cotista Original. Posteriormente, o Artemis 2022 recomprou os referidos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") do Cotista Original, liquidando integralmente a operação de CRI. O Cotista Original, por sua vez, comprometeu-se a aportar integralmente o valor correspondente a liquidação dos CRI na subscrição de cotas subordinadas do Artemis 2022, com o objetivo de viabilizar o pagamento pelo Fundo da parcela remanescente mediante a utilização de cotas de sua emissão.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe registrava saldo a pagar no montante de R\$ 93.974 ao Artemis 2022, decorrente das etapas descritas acima, enquanto o Artemis 2022 reconhecia o montante a receber correspondente, representando o compromisso financeiro ainda pendente entre as partes.

Com a conclusão dos pagamentos entre as partes e ajustes finais, as partes avaliarão alternativas para encerramento da operação através da amortização integral das cotas subordinadas do Artemis 2022, de modo a consolidar a Classe como único cotista do Artemis 2022 e com todas as suas respectivas obrigações com aquisição quitadas.

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	790.550	-
Aplicações	1.969.137	1.166.374
Vendas	(635.875)	(281.374)
Recebimento de proventos	(586.476)	(243.117)
Proventos a receber	(15.900)	(2.000)
Vendas de cotas de FII a receber	(27.273)	-
Aplicações a pagar	-	93.974
Aplicações a pagar PY	(93.974)	-
Resultado	235.059	56.693
Saldo final	1.635.248	790.550

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5.3 - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

• **Descrições dos investimentos**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
25L2402882	pré + 14,00%	15/12/2025	15/12/2028	1ª	65ª	N/A	(b)	(e)	(i); (ii); (vi)	79.260	79.696	2,96
23F2423591	IPCA + 6,72%	21/06/2023	25/06/2041	1ª	167ª	N/A	(h)	(b)	(i); (ii); (vii)	84.913	64.572	2,40
25F3364733	IPCA + 7,70%	26/06/2025	11/11/2044	1ª	104ª	N/A	(j)	(e)	(i); (ii); (ix)	71.380	63.199	2,34
24E3617804	IPCA + 8,50%	25/09/2024	25/04/2044	2ª	334ª	N/A	(g)	(e)	(ii); (iii); (iv); (v)	44.209	52.261	1,94
24L0003403	IPCA + 6,80%	03/12/2024	08/12/2039	1ª	40ª	N/A	(b)	(e)	N/A	41.926	32.531	1,21
21L0736590	IPCA + 6,50%	16/12/2021	24/12/2036	470ª	1ª	N/A	(h)	(b)	(i); (ii)	36.580	23.804	0,88
23F2427179	IPCA + 8,89%	21/06/2023	25/06/2043	2ª	167ª	N/A	(h)	(b)	(i); (ii); (vii)	21.558	20.519	0,76
24E2538087	IPCA + 7,87%	28/06/2024	15/03/2033	1ª	328ª	N/A	(h)	(a)	(ix); (xiv)	21.456.518	14.351	0,53
24I1419236	IPCA + 8,25%	27/09/2024	15/03/2033	1ª	346ª	N/A	(h)	(a)	(ix); (xiv)	7.187.913	4.702	0,17
										29.024.257	355.635	13,19

		Datas								2024		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
24L1967186	IPCA + 8,60%	19/12/2024	21/06/2032	1ª	242ª	N/A	(a)	(g)	N/A	51.903	51.829	3,85
24D2960594	IPCA + 7,00%	11/04/2024	11/04/2034	3ª	24ª	N/A	(h)	(b)	(v)	45	41	-
										51.948	51.870	3,85

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60
 (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(ix) Seguro patrimonial
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(x) Cessão fiduciária dos contratos de locação
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário (CCB)	(iii) Fundo de reservas	(xi) Alienação fiduciária das unidades autônomas
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de despesas	(xii) Regime fiduciário e patrimônio separado
(e) Vert Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário (CCI)	(v) Alienação fiduciária de cotas ou ações	(xiii) Aval
(f) RB Sec Companhia de Securitização	(f) Notas comerciais (NC)	(vi) Promessa de cessão fiduciária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(g) True Securitizadora S.A.	(g) Financiamento imobiliário	(vii) Fiança bancária	(xv) Hipoteca
(h) Opea Securitizadora S.A.		(viii) Coobrigação	
(i) Canal Companhia Securitizadora			
(j) Companhia Província de Securitização			

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado negativo para a Classe no montante de R\$ 15.905 (R\$ 24.885 positivos em 2024).

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	51.870	469.623
Aquisições	1.375.838	1.696.418
Vendas	(1.041.325)	(2.106.731)
Recebimento de juros	(14.843)	(31.882)
Resultados	(15.905)	24.442
Saldo final	355.635	51.870

6. Ativos não-financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Propriedades para investimento (imóveis)

• **Descrições dos investimentos**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas a seguir:

Nome	Logradouro	Matrículas	2025	
			Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	59.118	400.000	400.000
(b)	(ii)	123.192	20.300	20.300
(c)	(iii)	80.150	8.800	8.800
Totais			429.100	429.100

Nome	Logradouro	Matrículas	2024	
			Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	59.118	380.800	380.800
(d)	(iv)	21.484	270.800	270.800
(b)	(ii)	123.192	20.100	20.100
(c)	(iii)	80.150	9.400	9.400
Totais			681.100	681.100

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

- (a)** Cachoeirinha;
- (b)** São José dos Campos;
- (c)** Canoas;
- (d)** Vitória Santo Antão;

- (i)** Avenida Frederico Augusto Ritter, nº 8.000, na Cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul;
- (ii)** Estrada Dom José Antônio do Couto, 655 - Barrinho - São José dos Campos, Estado de São Paulo;
- (iii)** Rua David Canabarro e o respectivo terreno, na zona urbana da cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul;
- (iv)** Rodovia PE-050 – B. Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão/PE.

Em 23 de janeiro de 2024, a Classe celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças, tendo por objeto o imóvel localizado na Rodovia BR -324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula nº 15.040, atualmente locado a BRF S.A.

O valor da venda do imóvel foi de R\$ 280.000, da seguinte forma:

- (a)** R\$ 132.000 foram pagos no ato da lavratura da escritura;
- (b)** R\$ 28.000 em até 6 (seis) meses após o pagamento da primeira parcela; e
- (c)** R\$ 120.000 em até 24 meses contados do pagamento da primeira parcela.

Em 20 de dezembro de 2024, a Classe celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças, tendo por objeto o imóvel localizado na Rodovia PE-050 – B. Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão/PE, objeto da matrícula nº 21.484, atualmente locado a BRF S.A, sendo valor da venda do imóvel foi de R\$273.442.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado lucro na venda de propriedades para investimento no montante de R\$ 3.735 (R\$ 69.669 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe possui os montantes de R\$ 275.370 e R\$ 153.906, respectivamente, registrados na rubrica “Valores de imóveis a receber” que se referem às parcelas **(b)** e **(c)** descritas acima, acrescido de valores relativos a despesas com obras (CAPEX) incorridas pela Classe nos referidos imóveis, as quais, conforme previsto contratualmente, serão objeto de reembolso pelo comprador ao final da operação. De acordo com o instrumento particular de compromisso de cessão de direitos aquisitivos de imóvel e outras avenças, até a data do efetivo pagamento, haverá atualização monetária, calculada com base na variação acumulada do IPCA.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

• **Movimentações dos investimentos**

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	681.100	926.200
Despesas imobilizadas	(5.291)	-
Vendas	(144.945)	(210.331)
Resultados	19.700	(34.943)
Vendas a receber	(275.370)	10
Custos incorridos	-	64
Vendas a receber PY	153.906	-
Saldo final	429.100	681.100

• **Método de avaliação do valor justo**

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2024.

A Colliers é uma organização de consultoria imobiliária com mais de 40 anos de tradição com o atendimento em todo o território nacional e internacional para gestoras, administradoras e fundos de investimento imobiliários, bancos, instituições financeiras, escritórios de advocacia e incorporadoras.

As avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda**, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término deles, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (cap rate)
(1)	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(2)	8,25% a.a.	8,00% a.a.
(3)	8,50% a.a.	8,00% a.a.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Legendas:

- (1) Avenida Frederico Augusto Ritter, nº 8.000, na Cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul;
- (2) Estrada Dom José Antônio do Couto, 655 - Barrinho - São José dos Campos, Estado de São Paulo;
- (3) Rua David Canabarro e o respectivo terreno, na zona urbana da cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R\$ 15.965 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo (R\$ 34.943 negativos em 2024).

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

7.1 - Obrigações por securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe mantém em sua carteira obrigações por securitização de certificados de recebíveis imobiliários, originadas de operações de compras de imóveis, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2025		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i); (vii)	(1)	(19.059)	(0,70)
17I0142635	IPCA + 6,00	05/09/2018	05/09/2027	12ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(13.641)	(0,51)
17I0142307	IPCA + 6,00	05/09/2018	05/09/2027	11ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(13.641)	(0,51)
23H1234723	IPCA + 7,00%	18/08/2023	15/04/2031	1ª	24ª	N/A	(b)	(e)	(iv); (vii)	(1)	(10.844)	(0,40)
										(3)	(57.185)	(2,12)

		Datas								2024		
Código B3	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
21A0709253	IPCA + 5,25%	18/01/2021	06/01/2039	99ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i); (vii)	(1)	(144.604)	(10,72)
17I0142635	IPCA + 6,00	05/09/2018	05/09/2027	12ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(39.731)	(2,95)
17I0142307	IPCA + 6,00	05/09/2018	05/09/2027	11ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(39.731)	(2,95)
23H1234723	IPCA + 7,00%	18/08/2023	15/04/2031	1ª	24ª	N/A	(b)	(e)	(iv); (vii)	(1)	(15.640)	(1,16)
										(4)	(239.706)	(17,77)

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60
 (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
 (Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(a) Contrato de compra e venda de imóveis	(i) Alienação fiduciária de Imóveis	(ix) Seguro patrimonial
(b) Bari Securitizadora S.A.	(b) Contrato de locação de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(x) Cessão fiduciária dos contratos de locação
(c) Habitasec Securitizadora S.A.	(c) Cédula de crédito bancário (CCB)	(iii) Fundo de reservas	(xi) Alienação fiduciária das unidades autônomas
(d) Isec Securitizadora S.A.	(d) Debêntures	(iv) Fundo de despesas	(xii) Regime fiduciário e patrimônio separado
(e) Vert Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário (CCI)	(v) Alienação fiduciária de cotas ou ações	(xiii) Aval
(f) RB Sec Companhia de Securitização	(f) Notas comerciais (NC)	(vi) Promessa de cessão fiduciária	(xiv) Alienação fiduciária de outros
(g) True Securitizadora S.A.	(g) Financiamento imobiliário	(vii) Fiança bancária	(xv) Hipoteca
(h) Opea Securitizadora S.A.		(viii) Coobrigação	
(i) Canal Companhia Securitizadora			
(j) Companhia Província de Securitização			

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as obrigações por securitização de certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 36.326 (R\$ 16.300 negativos em 2024).

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos 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.

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.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

Risco de crédito: 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 e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. 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, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: 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.

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.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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 o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

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.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas é 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 no regulamento 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 do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 7.058.824,0000 (sete milhões, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e quatro) cotas, no valor de R\$ 79,00 (setenta e nove reais) cada (sem considerar a taxa de distribuição primária), perfazendo o montante total de até R\$ 557.647,096 (quinhentos e cinquenta e sete milhões, seiscentos e quarenta e sete mil e noventa e seis reais) (sem considerar a taxa de distribuição primária), em série única.

A primeira emissão de cotas foi 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Foi admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente ao montante de R\$ 1.000,00 (um milhão de reais). Atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas foram canceladas pelo Administrador.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Gestora pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A assembleia de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no regulamento, seus termos e condições.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Administrador, 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 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência o valor de mercado ou o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deve ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Administradora ou Gestora, conforme o caso, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade da Classe.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deve assinar **(a)** o boletim de subscrição ou o documento de aceitação da oferta aplicável; 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.

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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, observado o custo de oferta e emissão de R\$ 21.025 e de R\$ 26.891, respectivamente, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Montante integralizado	Quantidade	Montante integralizado
Única	141.728.215,0000	1.276.971	68.380.745,0000	194.329
Total	141.728.215,0000	1.276.971	68.380.745,0000	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve desdobramento de cotas no montante de R\$ 627.052 (não houve em 2025).

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 9,3248 e R\$ 9,1477, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	289.186.438,0000	2.696.609	147.458.223,0000	1.348.909
Total	289.186.438,0000	2.696.609	147.458.223,0000	1.348.909

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	1.585.013	9,3248	1,94
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	1.160.665	9,1477	(8,06)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica da Classe (*)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	1.585.013	9,9151	8,39
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	1.160.665	10,0655	8,51

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

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

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GARE11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
31/12/2024	8,50
31/01/2025	7,87
28/02/2025	7,99
31/03/2025	8,60
30/04/2025	8,95
31/05/2025	8,82
30/06/2025	8,97
31/07/2025	9,00
31/08/2025	9,03

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Data	Valor de negociação
30/09/2025	9,03
31/10/2025	9,09
30/11/2025	9,24
31/12/2025	9,06

14. 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 o Fundo 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 artigo 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	288.260
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(25.811)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	262.449
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(132.423)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	(1.832)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	128.194
Resultado mínimo a distribuir (95%)	122.069

Resultado distribuído	170.695
% distribuído	133,15%

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	131.029
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(13.365)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	117.664
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(90.886)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	95.134
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	121.912
Resultado mínimo a distribuir (95%)	115.816

Resultado distribuído	135.325
% distribuído	111,00%

Abaixo demonstramos as movimentações da distribuição de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Descrição	2025	2024
Saldo Inicial não distribuído	13.566	10.826
Rendimentos propostos no exercício	170.695	113.961
Rendimentos pagos no exercício	(165.112)	(111.211)
Saldo pendente de distribuição	19.149	13.566

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

15. Serviços de tesouraria e escrituração

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

16. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo (com base no patrimônio líquido da Classe na data de apuração da remuneração), 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8,50 (oito mil e quinhentos reais), pela prestação de serviços de administração e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir de 1º de março de 2024, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Patrimônio líquido	Taxa de administração
Até R\$ 500.000,00	0,97% ao ano
De R\$ 500.000,00 a R\$ 1.000.000,00	0,95% ao ano
A partir de R\$ 1.000.000,01	0,92% ao ano

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 1.054 (R\$ 936 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Além da remuneração prevista acima, o Administrador recebe por seus serviços de controladoria e custódia uma remuneração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo (com base no patrimônio líquido da Classe na data de apuração da remuneração), 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir de 01/03/2024, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Patrimônio líquido	Taxa de administração
Até R\$ 500.000,00	0,03% ao ano
De R\$ 500.000,00 a R\$ 1.000.000,00	0,03% ao ano
A partir de R\$ 1.000.000,01	0,02% ao ano

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 317 (R\$ 195 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Cabe ao Gestor uma remuneração ordinária de 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o valor de mercado, conforme regulamento. Qualquer redução na taxa de gestão ocasionará igual efeito na taxa de administração.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa, e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 12.244 (R\$ 9.762 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora faz jus à taxa de performance, que é devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, em virtude do desempenho deste, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre **(i)** o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo *benchmark*, e **(ii)** a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

e) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, a exclusivo critério da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

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.

17. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 1.585.013 e R\$ 1.160.665, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(12.244)	(0,77)	(9.762)	(0,84)
Administração predial	(5.940)	(0,37)	(107)	(0,01)
Imposto de Renda (IR)	(1.961)	(0,12)	(330)	(0,03)
Consultoria jurídica	(1.521)	(0,10)	(903)	(0,08)
Consultoria especializada	(1.405)	(0,09)	(246)	(0,02)
Remuneração da Administração	(1.054)	(0,07)	(936)	(0,08)
Outras despesas administrativas	(634)	(0,04)	(139)	(0,01)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(317)	(0,02)	(195)	(0,02)
Taxas e emolumentos B3	(310)	(0,02)	(85)	(0,01)
Taxa CETIP	(259)	(0,02)	(219)	(0,02)
Avaliações e laudos	(82)	(0,01)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(57)	-	(219)	(0,02)
Auditoria externa	(15)	-	(140)	(0,01)
Estruturação	(8)	-	-	-
Taxa ANBIMA	(4)	-	(3)	-
Marketing	-	-	(17)	-
Outros serviços técnicos	-	-	(64)	(0,01)
Total	(25.811)	(1,63)	(13.365)	(1,16)

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo 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.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

19. Demonstrativo a valor justo

O Fundo 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 hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	177.537	1.457.711	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	355.635	-
Propriedades para investimento	6	-	-	429.100
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	-	36.248	-
Total		177.537	1.849.594	429.10

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	-	790.550	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	51.870	-
Propriedades para investimento	6	-	-	681.100
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	-	17.885	-
Total		-	860.305	681.100

20. Legislação tributária

• **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo 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 do Fundo. 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.

• **Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

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

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i.** Cujas cotas do fundo 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 o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii.** Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

22. 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 do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 195. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 16.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Guardian Gestora Ltda., no montante de R\$ 1.552. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe 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.

24. Atos societários

Conforme instrumento particular de alteração, datado em 12 de junho de 2025, foram resolvidos os seguintes assuntos: **(a)** em razão da adoção da responsabilidade limitada, alterar a denominação do Fundo para “GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”; **(b)** nos termos da Resolução CVM nº 175/22, consignar que o Fundo contará com classe única, sem subclasses, nos termos da nova versão do regulamento; **(c)** aprovar o inteiro teor da nova versão do regulamento, o qual vigorará, a partir da data supracitada.

GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

25. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante de 14 de abril de 2026, o Fundo informa que houve atraso na elaboração e consequente divulgação das demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em dezembro de 2025. O prazo estimado para conclusão dos trabalhos, conforme informado pelos auditores independentes, está previsto para 31 de maio de 2026.

26. 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, 184/2, 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 investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2