

COMUNICADO AO MERCADO

ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO: BRGARECTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: GARE11

Tipo ANBIMA: Tijolo Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

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

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), a GUARDIAN GESTORA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedrosa de Moraes, nº 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05.419-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.844, de 21 de junho de 2021, na qualidade de gestor do fundo ("Gestor"), em conjunto com o BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária das cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo ("Cotas da 7ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), vêm a público, por meio do presente comunicado, informar sobre o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, que contou com a subscrição de 1.746.919 (um milhão, setecentas e quarenta e seis mil, novecentas e dezenove) Cotas da 7ª Emissão, perfazendo o montante de R\$ 15.722.271,00 (quinze milhões, setecentos e vinte e dois mil e duzentos e setenta e um reais), excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 15.739.740,19 (quinze milhões, setecentos e trinta e nove mil, setecentos e quarenta reais e dezenove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.

Assim, a quantidade de Cotas da 7ª Emissão a ser alocada aos Investidores durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional é de 42.697.526 (quarenta e dois milhões, seiscentos e noventa e sete mil, quinhentas e vinte e seis) Cotas da 7ª Emissão, sem considerar o Lote Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") junto à B3, qual seja, até 22 de agosto de 2025 (inclusive); e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, qual seja, até 25 de agosto de 2025 (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e a alocação do Montante Adicional, de forma que, no entender do Coordenador Líder, melhor atenda os objetivos da Oferta.

No final do 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Cotas da 7ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador, qual seja, dia 29 de agosto de 2025, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM.

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 18 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

