

Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de
Investimento Imobiliário Guardian Logística)
(CNPJ: 37.295.919/0001-60)
Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
(CNPJ: 62.232.889/0001-90)

**Demonstrações financeiras no
período de 1º de março (data da
transferência da administração do
Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxo de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de março de 2024 (data da transferência de administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de março de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 financeiras". 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, 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

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

Valorização de aplicações em cotas de fundos de investimento

Veja a Nota 5.1 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 58,61% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas Annecy 59 FII e Artemis 2022 FII ("Fundos Investidos"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota dos Fundos Investidos divulgada pelos respectivos administradores. Esses fundos investem em ativos financeiros mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociadas e para os quais os parâmetros são observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização das aplicações nos Fundo Investidos, com base nas cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores; • Obtenção da carteira de investimentos e as últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis do Artemis 2022 FII na data-base de nossa auditoria e avaliação, de acordo com o composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que pudessem impactar os ativos do Fundo auditado; • Avaliação do valor de cota do Annecy 59 FII, em comparação com o valor de aquisição que representa a melhor estimativa de valor justo; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação das carteiras de aplicações nos Fundos Investidos; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da valorização das aplicações em cotas dos Fundos Investidos, assim como o nível de divulgação, no



contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de março a 31 de dezembro de 2024.

Valor justo das propriedades para investimento

Veja a nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 681.100 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, premissas e dados tais como período projetivo, taxa de desconto, crescimento da receita, vacância, entre outras. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período projetivo, taxa de desconto, crescimento da receita, vacância, entre outras; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de março a 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao período/exercício anterior

Os valores correspondentes ao período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de fevereiro 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria datados de 13 de novembro de 2024 e 28 de março de 2024, respectivamente, os quais não contiveram modificação de opinião.



Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- 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 financeiras 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.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração 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 a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 15 de janeiro de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITAD

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

CNPJ: 37.295.919/0001-60

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das posições financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		1.016.212	75,34	650.643	113,73
Caixa e equivalentes de caixa	4	17.886	1,32	140.290	24,52
Disponibilidades		1	-	9.689	1,69
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	1	-	-	-
Depósitos bancários - Banco Itaú Unibanco S.A.		-	-	8.862	1,55
Depósitos bancários - BRL Trust DTVM S.A.		-	-	827	0,14
Cotas de fundos de investimento financeiro		17.885	1,32	130.601	22,83
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		8.943	0,66	-	-
Daycoval Títulos Públicos VI F.I.R.F. Curto Prazo		8.942	0,66	-	-
Itaú Soberano R.F. Simples F.I.C.F.I.		-	-	130.601	22,83
Ativos financeiros de natureza imobiliária		998.326	74,02	509.812	89,12
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	790.550	58,61	-	-
Annecy 59 F.I.I.		433.658	32,15	-	-
Artemis 2022 F.I.I.		356.892	26,46	-	-
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	51.870	3,85	469.623	82,09
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		51.870	3,85	469.623	82,09
Outros valores	5 / 6	155.906	11,56	40.189	7,03
Valores de imóveis a recebe	6	153.906	11,41	27.334	4,78
Dividendos a recebe	5	2.000	0,15	-	-
Aluguéis a recebe		-	-	7.772	1,36
Custos de estruturação de securitização de recebíveis		-	-	5.083	0,89
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		-	-	541	0,09
Outros valores		-	-	541	0,09
Depósitos em garantia		-	-	541	0,09
Não circulante		681.100	50,49	926.200	161,90
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	681.100	50,49	926.200	161,90
Propriedades para investimento		681.100	50,49	926.200	161,90
Imóveis	6.1 / 6.2	681.100	50,49	926.200	161,90
Total do ativo		1.697.312	125,83	1.576.843	275,63
Passivo					
Circulante		137.787	10,22	65.914	11,52
Passivos financeiros de natureza imobiliária		123.063	9,13	-	-
Obrigações por securitização de recebíveis	8	29.089	2,16	65.914	11,52
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)		29.089	2,16	65.914	11,52
Provisões		93.974	6,97	-	-
Valores a pagar por aquisição de cotas de fundo	7	93.974	6,97	-	-
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		14.724	1,09	636.927	111,33
Distribuição de resultados	14	13.566	0,98	9.203	1,61
A distribuir		13.566	0,98	9.203	1,61
Provisões		1.158	0,11	627.724	109,72
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22	940	0,08	358	0,06
Demais valores		129	0,02	247	0,04
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	22	89	0,01	67	0,01
Captação de recursos (novas emissões)		-	-	627.052	109,61
Não circulante		210.617	15,61	301.921	52,78
Obrigações por securitização de recebíveis	8	210.617	15,61	301.921	52,78
Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)		210.617	15,61	301.921	52,78
Total do passivo		348.403	25,83	1.004.762	175,63
Patrimônio líquido	10	1.348.909	100,00	572.081	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		1.697.312	125,83	1.576.843	275,63

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações dos resultados

Para os períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas,

	Nota	01/03/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 29/02/2024	31/12/2023
Resultados		112.480	18.549	104.430
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5 / 7	63.745	1.533	(29.960)
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	5	56.693	-	-
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captações de recursos	7	(7.695)	(8.605)	(38.587)
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5	14.747	10.138	8.627
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	6	47.377	15.525	133.472
Ajuste a valor justo		33.734	(68.677)	48.225
Lucro na venda de imóveis		-	69.669	-
Receita de aluguéis		13.643	14.533	85.247
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	1.316	1.302	918
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		1.316	1.302	918
<u>Resultados diversos</u>		42	189	-
Reversão de despesas diversas		42	189	-
Encargos	17	(11.193)	(2.172)	(6.030)
<u>Despesas da Administração</u>	16	(9.178)	(1.715)	(5.126)
Remuneração da Gestão	(c)	(8.303)	(1.459)	(4.317)
Remuneração da Administração	(a)	(680)	(256)	(809)
Despesa de Controladoria	(b)	(195)	-	-
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(519)	(7)	(41)
Taxas e emolumentos B3		(85)	-	(1)
Taxa CETIP		(219)	-	-
Taxa de fiscalização CVM		(212)	(7)	(40)
Taxa ANBIMA		(3)	-	-
<u>Despesas com propriedades para investimento</u>		(28)	(79)	-
Condomínio e administração predial		(28)	(79)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(1.277)	(76)	(529)
Consultoria jurídica		(903)	-	-
Outros serviços técnicos		(119)	55	-
Auditoria externa		(9)	(131)	(223)
Consultoria especializada		(246)	-	(306)
<u>Despesas tributárias</u>		(36)	(294)	(207)
Imposto de renda		(36)	(294)	(207)
<u>Despesas diversas</u>		(138)	(1)	(127)
Outras despesas administrativas		(138)	(1)	-
Outras despesas operacionais		-	-	(127)
<u>Despesas com publicações</u>		(17)	-	-
Marketing		(17)	-	-
Resultado do período/exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		101.287	16.377	98.400
Quantidade de cotas	10	147.458.223,0000	125.866.045,0000	57.485.300,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,6869	0,1301	1,7117

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023***(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 2022	Nota	519.149	(11.533)	148.842	(120.867)	535.591
Custos na integralização de cotas	11	-	(364)	-	-	(364)
Resultado líquido do exercício		-	-	98.400	-	98.400
Resultado distribuído no exercício	14	-	-	-	(61.546)	(61.546)
Em 31 de dezembro de 2023		519.149	(11.897)	247.242	(182.413)	572.081
Desdobramento de cotas		627.052				627.052
Custos na integralização de cotas		-	(26.891)	-	-	(26.891)
Resultado líquido do período				16.377		16.377
Resultado distribuído no período		-	-	-	(21.364)	(21.364)
Em 29 de fevereiro de 2024 (*)		1.146.201	(38.788)	263.619	(203.777)	1.167.255
Integralização de cotas no período	11	194.329	-	-	-	194.329
Custos na integralização de cotas	9	-	-	-	-	-
Resultado líquido do período		-	-	101.287	-	101.287
Resultado distribuído no período	14	-	-	-	(113.962)	(113.962)
Em 31 de dezembro de 2024		1.340.530	(38.788)	364.906	(317.739)	1.348.909

() Data da transferência da administração do Fundo***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)
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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	01/03/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 29/02/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
(+) Recebimento de aluguéis		21.415	14.533	84.318
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	1.316	1.302	918
(-) Pagamento de constituição de depósito em garantia		-	-	(541)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	-	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(155)	-	-
(-) Pagamento de custos incrementais de propriedades para investimento		(10)	(164)	(1.054)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(177)	-	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(139)	(56)	(170)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(219)	-	(40)
(-) Pagamento de imposto de renda e outros tributos		-	(373)	(208)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(423)	(67)	(154)
(-/+) Pagamentos/recebimentos diversos		475	197	(127)
(-) Pagamento de taxa de administração		(737)	-	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(906)	(1)	-
(-) Pagamento de despesa com administração predial		(5.899)	-	-
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(85)	(1)	(1)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(8.096)	(1.279)	(5.173)
Caixa líquido das atividades operacionais		6.359	14.091	77.768
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
	5 / 6			
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários		954.899	1.151.832	645.901
(+) Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		281.374	-	-
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliário		208.000	-	-
(+) Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		35.117	-	-
(+) Venda de propriedades para investimento	5	-	132.000	6.000
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		21.958	9.924	16.057
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.166.374)	-	-
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		(720.871)	(975.547)	(1.104.836)
Caixa líquido das atividades de investimento		(385.897)	318.209	(436.878)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
	11 / 14			
(-) Pagamento por obrigações com captação de recursos		(18.430)	(120.085)	(68.762)
(+) Recebimento por obrigações por captação de recursos		-	-	17.105
(+) Emissão e integralização de cotas	11	194.330	-	599.554
(-) Custos na integralização de cotas	11	-	-	(950)
(-) Distribuição de resultados	14	(111.240)	(19.741)	(57.057)
Caixa líquido das atividades de financiamento		64.660	(139.826)	489.890
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(314.878)	192.474	130.780
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	4	332.764	140.290	9.510
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	4	17.886	332.764	140.290
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(314.878)	192.474	130.780

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, foi constituído em 27 de maio de 2020, sob a forma de condomínio da 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.

O objetivo do Fundo é 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 imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá 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 do Fundo 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 13.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo 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 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

está em processo de adaptação autorizado até 30 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.

No período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024, a administração do Fundo pertencia à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 1º de março de 2024, conforme divulgado na nota explicativa nº 24.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do período	01/01/2024 a 29/02/2024
Resultado com ativos de natureza imobiliária	16.979
Resultado com aplicações financeiras de natureza não-imobiliária	1.008
Encargos e despesas operacionais	(1.610)
Resultado líquido no período	16.377

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de administração do Fundo, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda., que emitiram o relatório de auditoria, sem qualificações, em 13 de novembro de 2024.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 15 de janeiro 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 o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo 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 do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5 e 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. 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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários são atualizados com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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

• **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.

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

• **Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

resultado do exercício na rubrica “Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captações de recursos”.

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.

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 do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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 período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31/12/2024		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	8.943
Cotas de fundo de investimento (***)	1,4729	8.942
Total		17.886

31/12/2023		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Valor justo
Disponibilidades (**)	-	9.689
Cotas de fundo de investimento (****)	64,6339	130.601
Total		140.290

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

(**) Em 31 de dezembro de 2023 e em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possui os montantes de R\$ 8.862 e R\$ 1, respectivamente, representados por depósitos à vista no Banco Itaú Unibanco S.A. e R\$ 827 e na BRL Trust DTVM S.A. (antiga administração do Fundo);

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa, 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;

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

(****) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento em Renda Fixa 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 Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ/MF nº 06.175.696/0001-73. 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.

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 1.284 e R\$ 1.302, respectivamente (R\$ 918 em 2023).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	31/12/2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24L1967186	IPCA +	19/12/2024	21/06/2032	1ª	242ª	N/A	(a)	(g)	N/A	51.903	51.829	3,78
24D2960594	IPCA +	11/04/2024	11/04/2034	3ª	24ª	N/A	(h)	(b)	(v)	45	41	-
										51.948	51.870	3,78

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
21I0605705	IPCA + 5,40%	14/09/2021	18/09/2029	1ª	58ª	brAA-	(e)	(g)	(vii)	126.178	147.233	25,74
23I1270600	CDI + 3,85%	08/09/2023	18/09/2030	1ª	163ª	N/A	(h)	(g)	(ii); (iii); (v); (xv)	78.166	77.636	13,57
22L1212138	CDI + 2,50%	14/12/2022	19/12/2034	1ª	17ª	N/A	(c)	(g)	(i) e (v)	54.667	55.863	9,76
22F0783785	CDI + 2,00%	20/06/2022	28/06/2027	1ª	4ª	A-	(b)	(c)	(i); (ii); (vii); (viii)	40.168	40.209	7,03
21I0682465	IPCA + 6,25%	16/09/2021	22/09/2036	4ª	366ª	N/A	(a)	(g)	(i); (ii); (xv)	29.218	26.459	4,63
21F0211653	IPCA + 6,00%	08/06/2021	21/06/2036	1ª	213ª	N/A	(c)	(c)	(i); (ii); (iii); (vii); (xiii)	23.281	24.585	4,30
19I0737680	CDI + 1,30%	23/09/2019	21/09/2034	1ª	163ª	N/A	(c)	(g)	(iii); (v); (xiii)	21.678	20.369	3,56
22L1258273	IPCA + 8,29%	14/12/2022	19/12/2034	1ª	17ª	N/A	(c)	(g)	(i); (iii)	17.046	18.096	3,16
23C1221583	CDI + 1,80%	16/03/2023	27/03/2028	1ª	19ª	A-	(b)	(c)	(ii); (vii); (xiii)	15.314	14.959	2,61

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
20I0777292	IPCA + 5,50%	18/09/2020	06/09/2035	4ª	113ª	N/A	(a)	(g)	(ii); (iii); (v)	39.568	14.825	2,59
23L0016209	IPCA + 1,00%	18/12/2023	23/12/2032	1ª	66ª	N/A	(i)	(g)	N/A	8.500	8.518	1,49
20G0800227	IPCA + 5,00%	22/07/2020	19/07/2032	1ª	236ª	N/A	(g)	(g)	(ii); (v)	7.243.483	7.040	1,23
18D0698877	CDI + 2,00%	10/04/2020	17/04/2028	1ª	27ª	N/A	(a)	(g)	(ii); (xiii)	1.822	6.157	1,08
19K0981679	IPCA + 6,00%	14/11/2019	16/12/2031	4ª	54ª	N/A	(a)	(b)	(ii); (iii); (v); (xiii)	6.128	5.741	1,00
23L0016206	CDI + 1,00%	18/12/2023	23/12/2032	1ª	66ª	N/A	(i)	(g)	N/A	1.929	1.933	0,34
										7.707.146	469.623	82,09

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	(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			

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), as aplicações em certificados de crédito imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 14.747 e R\$ 10.138, respectivamente (R\$ 8.627 positivos em 2023).

5.1 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os certificados de recebíveis imobiliários e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	469.623	18.118
Aquisições/resgates	(410.313)	458.935
Resultado	24.885	8.627
Recebimentos/amortização	(31.882)	(16.057)
Saldo final	52.313	469.623

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo também mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 790.550 (sem posição em 2023), classificadas como mensurados a valor justo pelo resultado, descrito abaixo:

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

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 2.000 a receber de dividendos.

No período de 1º de março a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 56.693 (não houve no período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

6. Ativos não-financeiros de natureza imobiliária

• **Propriedades para investimento (imóveis)**

6.1 - Descrição dos investimentos

Nome	Logradouro	Área total construída (m²)	Matrículas	31/12/2024	
				Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	79.984,20	59.118	380.800	380.800
(c)	(iii)	30.694,00	21.484	270.800	270.800

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

(d)	(iv)	489,25	123.192	20.100	20.100
(e)	(v)	(x)	80.150	9.400	9.400
Totais				681.100	681.100

Nome	Logradouro	Área total construída (m²)	Matrículas	2023	
				Custo atualizado	Valor justo
(a)	(i)	79.984,20	59.118	365.100	365.100
(b)	(ii)	(x)	15.040	278.900	278.900
(c)	(iii)	30.694,00	21.484	254.500	254.500
(d)	(iv)	489,25	123.192	18.500	18.500
(e)	(v)	(x)	80.150	9.200	9.200
Totais				926.200	926.200

(x) Informações não divulgadas pela antiga administração do Fundo

- (a) Cachoeirinha;
(b) BRF Salvador;
(c) Vitória Santo Antão;
(d) São José dos Campos;
(e) Canoas.

- (i) Avenida Frederico Augusto Ritter, nº 8.000, na Cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul;
(ii) Rodovia BR-324, 13750, GL, Palestina, na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.308-500;
(iii) Rodovia PE-050 – B. Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão/PE.
(iv) Estrada Dom José Antônio do Couto, 655 - Barrinho - São José dos Campos - SP;
(v) Rua David Canabarro e o respectivo terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS.

Em 23 de janeiro de 2024, o Fundo 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;
(c) R\$ 120.000 em até 24 meses contados do pagamento da primeira parcela; e

No período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) foi apropriado lucro na venda no montante de R\$ 69.669, registradas em “Lucro na venda de imóveis”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 153.906 registrado na rubrica “Valores de imóveis a receber” que se refere as parcelas (b) e (c) descritas acima, acrescido de valores relativos a despesas com obras (CAPEX) incorridas pelo Fundo 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.

6.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão apresentados abaixo:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	926.200	876.921
Vendas	(210.331)	-
Ajuste a valor justo	(34.943)	48.225
Vendas a receber	10	-
Custos incorridos	64	-
Saldo final	681.100	926.200

6.3 - 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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 (<i>cap rate</i>)	Período de análise
(1)	8,75% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
(2)	8,00% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
(3)	8,25% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
(4)	8,50% a.a.	8,50% a.a.	10 anos

Legendas:

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

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 2024, totalizou-se o montante de R\$ (34.943) referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo (R\$ 48.225 em 2023).

7. Valores a pagar por aquisição de cotas de fundos

Durante o exercício de 2024, o FIM AAA (“Cotista Original”) alienou a totalidade de suas cotas que representavam 100% das cotas emitidas do FII ARTEMIS22 para o Fundo (“Novo Cotista”), 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 do Fundo.

Na sequência, foram refinanciadas duas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) do passivo do FII ARTEMIS22, com a inclusão de cotas subordinadas sem fluxo de pagamento com vencimento *bullet* destinadas a garantir o pagamento da parcela futura ao Cotista Original.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Posteriormente, o FII ARTEMIS22 recomprou os referidos CRIs do Cotista Original, liquidando integralmente a operação de CRI. O FIM AAA, por sua vez, comprometeu-se a aportar integralmente o valor correspondente a liquidação dos CRI na subscrição de cotas subordinadas do FII ARTEMIS22, com o objetivo de viabilizar o pagamento pelo Fundo da parcela remanescente mediante a utilização de cotas de sua emissão.

Atualmente, o Fundo registra saldo a pagar no montante de R\$ 93.974 ao FII ARTEMIS22, decorrente das etapas descritas acima, enquanto o FII ARTEMIS22 reconhece o montante a receber correspondente, representando o compromisso financeiro ainda pendente entre os fundos.

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 FII ARTEMIS22, de modo a consolidar o Fundo como único cotista do FII ARTEMIS22 e com todas as suas respectivas obrigações com aquisição quitadas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

8. Passivos financeiros de natureza imobiliária

• **Obrigações por securitização de recebíveis**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira obrigações por securitização de recebíveis atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
21A0709253	IPCA +	18/01/2021	06/01/2039	99ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i); (vii)	(1)	(144.603)	(10,72)
17I0142635	IPCA +	05/09/2018	05/09/2027	12ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(39.731)	(2,95)
17I0142307	IPCA +	05/09/2018	05/09/2027	11ª	4ª	N/A	(a)	(e)	(i)	(1)	(39.731)	(2,95)
23H1234723	IPCA +	18/08/2023	15/04/2031	1ª	24ª	N/A	(b)	(e)	(iv); (vii)	(1)	(15.640)	(1,16)
										(4)	(239.705)	(17,77)

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(e) Vert Securitizadora S.A.	(e) Cédula de crédito imobiliário - CCI	(v) Alienação fiduciária de cotas	(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			

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo manteve também em sua carteira obrigações por securitização de recebíveis atreladas às cédulas de créditos imobiliários (CCI) no montante de R\$ 367.835.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as obrigações por securitização de recebíveis atreladas a certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 16.300. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as obrigações por securitização de recebíveis atreladas a certificados de créditos imobiliários geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 38.587.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

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 do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

11. Patrimônio líquido e classe de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 9,30 e R\$ 9,95, respectivamente:

Classe	31/12/2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	147.458.223,00	1.371.359	57.485.300,00	572.081
Total	147.458.223,00	1.371.359	57.485.300,00	572.081

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

a) Emissão de cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, considerando eventual recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais).

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.9 do regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 15.9 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 deverá ser fixado por meio de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

assembleia geral, conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, os laudos de avaliação dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

As cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta, em relação à definição do público alvo.

As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica de recursos autorizado pelo BACEN, conforme o caso, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

Durante os períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), foi observado o custo de oferta e emissão de cotas de R\$ 26.891 (R\$ 364 em 2023), houve emissão e subscrição de novas cotas conforme detalhamento abaixo (não houve emissão de novas cotas em 2023):

Classe	31/12/2024		29/02/2024	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	21.592.178	627.052	68.380.745	194.329
Total	21.592.178	627.052	68.380.745	194.329

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Durante os períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código GARE11 e, nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
09/02/2024 (*)	9,15
29/02/2024	9,11
31/03/2024	9,14
30/04/2024	9,06
31/05/2024	9,09
30/06/2024	9,03
31/07/2024	9,05
31/08/2024	9,13
30/09/2024	9,05
31/10/2024	9,09
30/11/2024	8,90
31/12/2024	8,50

(*) Data de início das negociações das cotas do Fundo na bolsa de valores.

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		<i>R\$</i>	<i>%</i>
Período findo em 31 de dezembro de 2024	1.160.665	9,3000	7,56
Período findo em 29 de fevereiro de 2024	1.098.181	9,2700	(6,83)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	531.975	9,9500	6,76

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da	Rentabilidade
		cota teórica (*)	teórica do Fundo
		R\$	(*)
			%
Período findo em 31 de dezembro de 2024	1.160.665	10,0655	8,51
Período findo em 29 de fevereiro de 2024	1.098.181	10,3526	1,37
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	531.975	11,0224	17,44

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas os períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 15.

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).

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

As distribuições de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas abaixo:

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%

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	143.017
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(44.617)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	98.400
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(49.450)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	9.961
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	58.443
Resultado mínimo a distribuir (95%)	57.057
Resultado distribuído	61.546
% distribuído	104,47%

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Descrição	31/12/2024	29/02/2024	2023
Saldo Inicial não distribuído	10.826	9.203	4.714
Rendimentos propostos no período/exercício	113.961	21.364	61.546
Rendimentos pagos no período/exercício	(111.211)	(19.741)	(57.057)
Saldo pendente de distribuição	13.566	10.826	9.203

16. Serviços de tesouraria e escrituração

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

17. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo (com base no patrimônio líquido do Fundo na data de apuração da remuneração), calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo 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 indicado abaixo, pela prestação de serviços de administração e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir de 01/03/2024, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo (R\$/mil)	Taxa de administração (% ao ano)	Mínimo mensal (R\$/mil)
Até 500.000,00	0,97	8,50
De 500.000,01 a 1.000.000,00	0,95	
A partir de 1.000.000,01	0,92	

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.

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 680 e R\$ 256, respectivamente (R\$ 809 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

b) Taxa de controladoria e custódia

Além da remuneração prevista acima, o Administrador e Custodiante receberá por seus serviços de controladoria e custódia uma remuneração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo (com base no patrimônio líquido do Fundo na data de apuração da remuneração), calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo 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 indicado abaixo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir de 01/03/2024, pela variação positiva do IPCA/IBGE (sendo que esta remuneração, em conjunto com a taxa de administração mencionada no item acima, são, em conjunto, a “taxa de administração”).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo (R\$/mil)	Taxa de administração (% ao ano)	Mínimo mensal (R\$/mil)
Até 500.000,00	0,03	3,50
De 500.000,01 a 1.000.000,00	0,03	
A partir de 1.000.000,01	0,02	

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.

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 195 e R\$ 0, respectivamente (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Observada os itens acima, caberá à Gestora uma remuneração ordinária de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, devida nos termos do contrato de gestão (“taxa de gestão”). A diferença entre a taxa de administração presente nos parágrafos acima e a taxa de gestão, expressa em percentual ao ano e calculada da mesma maneira, será destinada ao pagamento da remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao escriturador e à Gestora, observado que qualquer redução na taxa de gestão ocasionará igual efeito na taxa de administração.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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.

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo), a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 8.303 e R\$ 1.459, respectivamente (R\$ 4.317 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

O Fundo pagará semestralmente à Gestora a taxa de performance, que será devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, em virtude do desempenho do Fundo, 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*, a ser calculada de acordo com a fórmula detalhada no regulamento do Fundo.

Nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve despesa registrada com taxa de performance.

e) Demais taxas

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

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de saída.

18. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 1.160.665, R\$ 1.098.181 e de R\$ 531.975, respectivamente, são os seguintes:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Encargos	31/12/2024	% sobre o	29/02/2024	% sobre o	2023	% sobre o
		PL médio		PL médio		PL médio
Remuneração da Gestão	8.303	0,72	1.459	0,13	4.317	0,81
Remuneração da Administração	680	0,06	256	0,02	809	0,15
Despesa de Controladoria	195	0,02	-	-	-	-
Taxas e emolumentos B3	85	0,01	-	-	1	-
Taxa CETIP	219	0,02	-	-	-	-
Taxa de fiscalização CVM	212	0,02	7	-	40	0,01
Taxa ANBIMA	3	-	-	-	-	-
Condomínio e administração predial	28	-	79	0,01	-	-
Consultoria jurídica	903	0,08	-	-	-	-
Outros serviços técnicos	365	0,03	(55)	(0,01)	-	-
Auditoria externa	9	-	131	0,01	223	0,04
Consultoria especializada	-	-	-	-	306	0,06
Imposto de renda	36	-	294	0,03	207	0,04
Outras despesas administrativas	138	0,01	1	-	-	-
Outras despesas operacionais	-	-	-	-	127	0,02
Marketing	17	-	-	-	-	-
Total	11.193	1,68	2.172	0,19	6.030	1,13

19. 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 do Fundo, 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.

20. 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	31/12/2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	-	17.885	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	-	790.550	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	51.870	-
Propriedades para investimento	6	-	-	681.100
Total		-	860.305	681.100

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	-	130.601	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	469.623	-
Propriedades para investimento	6	-	-	926.200
Total		-	600.224	926.200

21. Legislação tributária

• Fundo

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

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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**

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

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

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

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

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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

22. Contingências

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

23. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 89. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 16.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Guardian Gestora Ltda., no montante de R\$ 131. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

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

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

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.

25. Atos societários

Em 23 de janeiro de 2024, através de assembleia geral extraordinária, foram aprovadas: **(a)** a aquisição, subscrição e/ou venda de ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e, conseqüentemente, autorização e/ou à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; **(b)** substituição da administração do Fundo para o Banco Daycoval S.A., no fechamento do dia 29 de fevereiro de 2024;

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

(c) alteração da denominação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate, bem como a alteração do *ticker* para GARE11.

26. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24, 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.

27. Eventos subsequentes

• **Liquidação do contas a receber**

O Fundo recebeu, em 05 de setembro de 2025, o montante de R\$ 148.000, referente à quitação integral do saldo remanescente da venda do imóvel localizado na Rodovia BR-324, nº 13.750, GL, Palestina, Salvador – BA, objeto da matrícula nº 15.040, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.1. Com o referido recebimento, a obrigação do comprador foi integralmente liquidada, não remanescendo valores a receber relacionados a essa transação.

• **Liquidação de obrigação por securitização de recebíveis**

Foi liquidada a operação de captação de recursos realizada pelo Fundo por meio da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a qual estava registrada no passivo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 145.734.

No período subsequente, o referido saldo sofreu amortizações no valor de R\$ 2.439, apropriações de encargos financeiros no montante de R\$ 3.212 e, em 27 de fevereiro de 2025, foi integralmente liquidado no valor de R\$ 146.506 mediante a liquidação do imóvel localizado na Rodovia PE-050 – B. Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão/PE pelo preço de venda de R\$ 273.442.

• **Liquidação de valores a pagar por aquisição de cotas de fundos**

Em 30 de setembro de 2025, o Fundo liquidou integralmente o saldo a pagar no montante de R\$ 93.974, registrado em 31 de dezembro de 2024 na rubrica “Valores a pagar por aquisição de cotas de fundos”, referente à aquisição da totalidade das cotas do FII ARTEMIS22, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística)**

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 períodos de 1º de março a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2