

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.759.978/0001-51

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/384, em 27 de novembro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, na qualidade de administradora e distribuidora do Fundo, comunica, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de **2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil)** Cotas da 1ª Emissão, Subclasse B, com valor unitário de **R\$10,00 (dez reais)**, na data da primeira subscrição e integralização das Cotas (“Data de Integralização Inicial”), perfazendo o valor total de:

R\$ 25.000.000,00

(vinte e cinco milhões de reais)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	27/11/2025
2	Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início e	27/11/2025
3	Data de início da liquidação da oferta	27/11/2025
4	Encerramento do Período de Subscrição	27/01/2026
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/05/2026

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeita à análise prévia da CVM para a obtenção de registro.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Distribuidor ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início:

Administradora e Coordenador Líder

<https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste *website* procurar pelo nome da Classe, selecionar “Detalhes”, selecionar “Ofertas” e, verificar as documentações).

Gestora

No endereço eletrônico da Gestora: <https://www.guardian-asset.com>.

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax: 11-3138.0400-www.daycoval.com.br

B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”)

<https://www.b3.com.br> (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Aviso de Início”;

CVM

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o ou “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

Em atendimento ao determinado pelo art. 78 da Resolução CVM 160, informamos que pela prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, a Classe pagará ao distribuidor a Taxa Máxima de Distribuição no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Este Anúncio de Início é datado de 27 de novembro de 2025.



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

Banco Daycoval