

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

Código de Negociação das Cotas na B3: **GARE11**

FATO RELEVANTE

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1.553 4º andar, conjunto 42, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.844, de 18 de junho de 2021, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e instituição gestora ("Gestora"), respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da regulamentação aplicável, que:

Em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 17 de outubro de 2024, o Fundo celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal do Imóvel e Outras Avenças" ("CVC") tendo por objeto a venda do imóvel localizado no município de Vitória de Santo Antão, Pernambuco ("BRF VISA"), atualmente locado para a Brasil Foods S.A. ("BRF").

O valor total da venda é de R\$ 273.442.170,00 (duzentos e setenta e três milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e setenta reais), e considera um parcelamento de até 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da primeira parcela.

Caso a transação seja consumada de acordo com os termos definidos no CVC a operação ensejará a redução de aproximadamente R\$ 145.000.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões de reais) de passivo do fundo, devido à quitação da dívida atrelada ao BRF VISA, além de aumentar as disponibilidades do Fundo em aproximadamente R\$133.000.000,00 (cento e trinta e três milhões de reais). A conclusão da operação também irá gerar um lucro bruto estimado total de aproximadamente R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) ou R\$ 0,5345 (zero vírgula cinco três quatro cinco centavos) por cota do Fundo, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas. A efetivação da transação traria uma TIR aproximada de 27,0% (vinte e sete por cento) ao ano,

equivalentes a uma taxa de IPCA+20,42% (vinte vírgula quarenta e dois por cento) ao ano ou 250% (duzentos e cinquenta por cento) do CDI no período. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade. A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre a evolução da transação.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 05 de dezembro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.