

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 Faria Lima, 201 26º andar, conjunto 261, 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”), nos termos da regulamentação aplicável, servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

O Fundo concluiu a aquisição de um **edifício corporativo (imóvel)** localizado no município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, no valor total de **R\$ 126.408.000,00 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e oito mil reais)** (“Preço”).

A operação foi estruturada na modalidade **“Buy to Lease”**, por meio da qual o Fundo adquiriu o imóvel já concomitante à assinatura de **contrato atípico de locação** firmados, com prazo inicial de **15 (quinze) anos**.

Com **área bruta locável (ABL) de aproximadamente 13.000 m² (treze mil metros quadrados)**, o Imóvel encontra-se integralmente locado para MRV, LOG CP e Urba. A **MRV** e a **LOG CP** são companhias listadas, com controlador comum, e figuram entre as empresas de maior destaque em seus respectivos segmentos de atuação no mercado imobiliário brasileiro. A **Urba**, por sua vez, é uma empresa de desenvolvimento urbano do grupo MRV, criada para atuar em projetos de loteamentos e bairros planejados, com foco em expansão nacional e crescimento acelerado nos últimos anos.

O imóvel está localizado na **zona sul do município de Belo Horizonte**, em região que vem apresentando **amadurecimento consistente do mercado corporativo**, sendo um dos poucos mercados do Sudeste que observaram **retomada de preços nos últimos ciclos**. A localização é estratégica, com proximidade imediata aos bairros **Belvedere** e **Vila da Serra**, reconhecidos como os principais **vetores de crescimento de alto padrão da cidade**, além de fácil acesso ao **BH Shopping** e aos principais corredores viários da região metropolitana.

A Gestora entende que a aquisição representa o **ingresso do Fundo em uma nova tipologia de ativo**, ampliando a diversificação do portfólio e reforçando sua presença em Belo Horizonte, em linha com a estratégia de alocação do Fundo.

A aquisição foi realizada **à vista**, sendo **80% (oitenta por cento)** por meio da integralização em **cotas do GARE11** e **20% (vinte por cento)** em recursos financeiros, à um cap de aproximadamente **10,7% (dez virgula sete por cento) a.a. (ao ano)**, **durante os 5 primeiros anos de contrato**, representando um retorno compatível com os objetivos de investimento do Fundo, considerando as características do Imóvel, a estrutura contratual de longo prazo e a qualidade dos locatários.

Informações adicionais sobre a transação serão detalhadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

São Paulo, 29 de dezembro de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.