

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 Brigadeiro Faria Lima, 201, 26º e 27º andar, conjuntos 261 e 271, 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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 e ao mercado em geral, nos termos da regulamentação aplicável, que:

Em continuidade ao Fato Relevante, divulgado em 19 de agosto de 2025, o Fundo concluiu, na data de 31 de outubro de 2025, a transação e o cumprimento das obrigações previstas no "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") tendo por objeto a venda do imóvel de 10 (dez) lojas de propriedade do FII ARTEMIS 2022, fundo integralmente detido pelo GARE11, ("PORTFÓLIO") atualmente locadas pelo Grupo Mateus ("GMAT") e Grupo Pão de Açúcar ("GPA"). O montante total desta venda alcançou R\$ 485.500.000,00.

A conclusão da operação apurou aproximadamente R\$145.000.000,00 de lucro bruto e um retorno equivalente a IPCA + 18% a.a no período. Ainda, esta liquidação implicou em uma baixa de aproximadamente R\$356.000.000,00 em obrigações financeiras detidas pelo fundo vendedor, continuando o compromisso da gestão no controle da alavancagem. A Gestora apresenta abaixo anexo ilustrando os principais destaques da operação. Informações adicionais a respeito da transação, bem como a fotografia do Fundo após essa liquidação estão apresentadas no relatório gerencial do GARE11.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO 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, 31 de outubro de 2025.

**BANCO DAYCOVAL S.A.
GUARDIAN GESTORA LTDA.**

OPERAÇÃO DE VENDA DE 10 IMÓVEIS DO PORTFÓLIO

conclusão e principais números

A operação, que envolve a venda de 10 imóveis – descritos na tabela abaixo – gera um **lucro bruto de R\$ 145 milhões** para o GARE11 e **reduz a alavancagem em aprox. R\$ 356 milhões**, uma vez que os contratos desses ativos lastreavam operações de CRI que serão liquidadas de forma antecipada. Com isso, o fundo reforça sua estrutura de capital e avança para uma alavancagem líquida próxima de zero, apoiado também pelos recursos provenientes da 7ª emissão de cotas.

O **pagamento será realizado de forma parcelada, entre 24 e 60 meses**, o que contribui para a estabilidade na distribuição de rendimentos e reduz a volatilidade da cota do fundo no mercado secundário. Os valores a receber serão incorporados ao colchão de disponibilidades do fundo, por meio do FII Artemis 2022.

O comprador, o fundo XPRI (gerido pela XP Asset), possui prazo determinado de até 6 anos e estrutura de duas classes de cotas: Sênior (IPCA + 9% a.a.) e Subordinada (20% a.a.). O GARE11 optou por adquirir integralmente as cotas subordinadas, de modo a participar dos ganhos potenciais com a valorização futura dos ativos – **estrutura semelhante a um earn-out**, que pode representar um ganho incremental de até R\$ 40 milhões*.

A transação gera um **impacto positivo de R\$ 68,5 milhões no valor patrimonial**, equivalente a cerca de **R\$ 0,31 por cota**.

* a estimativa considera o spread entre a rentabilidade esperada da cota subordinada e uma aplicação do valor investido, equivalente ao CDI no mesmo prazo.

IMÓVEIS VENDIDOS NA TRANSAÇÃO

#	Nome	Cidade	Região	Tipo Imóvel	Tipologia Imóvel	ABL	Tipo Indexador	Tipo Contrato
1	GPA - LEOPOLDINA	SÃO PAULO	VILA LEOPOLDINA	LOJA	RENDA URBANA	2.141	IPCA ANUAL	ATÍPICO
2	GPA - PARÓQUIA	RIO DE JANEIRO	COPACABANA	LOJA	RENDA URBANA	5.439	IPCA ANUAL	ATÍPICO
3	GPA - L02 NORTE	BRASÍLIA	ASA NORTE	LOJA	RENDA URBANA	3.660	IPCA ANUAL	ATÍPICO
4	GPA - LAGO NORTE	BRASÍLIA	LAGO NORTE	LOJA	RENDA URBANA	2.994	IPCA ANUAL	ATÍPICO
5	MATEUS - CAJAZEIRAS	CAJAZEIRAS	CENTRO	LOJA	RENDA URBANA	7.900	IPCA ANUAL	ATÍPICO
6	MATEUS - COITÉ	CONCEIÇÃO DE COITÉ	MATO GRANDE	LOJA	RENDA URBANA	7.693	IPCA ANUAL	ATÍPICO
7	MATEUS - JACOBINA	JACOBINA	NAZARÉ	LOJA	RENDA URBANA	12.850	IPCA ANUAL	ATÍPICO
8	MATEUS - SOUZA	SOUZA	JARDIM BRASÍLIA	LOJA	RENDA URBANA	6.307	IPCA ANUAL	ATÍPICO
9	MATEUS - TIMON	TIMON	PARQUE PIAUÍ	LOJA	RENDA URBANA	15.643	IPCA ANUAL	ATÍPICO
10	MATEUS - VITÓRIA DA C.	VITÓRIA DA CONQUISTA	BOA VISTA	LOJA	RENDA URBANA	12.810	IPCA ANUAL	ATÍPICO

PRINCIPAIS NÚMEROS DO GARE11 | PÓS CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA

 **10**
imóveis vendidos

↓ **R\$367MM**
de diminuição
em alavancagem

 **R\$146MM**
de lucro bruto

 **R\$68MM**
de impacto
patrimonial

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | PÓS CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA



100%  RENDA URBANA
0%  LOGÍSTICA



40%  BA
19%  PB
15%  DF
13%  MA
8%  SP
6%  OUTROS



71%  MATEUS MIX
29%  GPA



100%  ATÍPICO
0%  TÍPICO

COMO FICA O FUNDO

fotografia do GARE11 após a venda dos 10 imóveis

A conclusão desta operação marca um **ponto de virada importante na trajetória do GARE11**, combinando **geração expressiva de lucro** com **redução da alavancagem**.

Mesmo com a operação recém-concluída, **optamos por antecipar uma prévia da nova fotografia do fundo** após a venda. Abaixo, apresentamos os **efeitos imediatos da venda dos 10 imóveis** na configuração do portfólio, enquanto o impacto completo sobre os principais indicadores – como **demonstrativos financeiros, fluxo de caixa e valor patrimonial** – será refletido nos próximos relatórios.

Além do lucro obtido, a **desalavancagem decorrente da transação** – já projetada a seguir – **fortalece significativamente a estrutura de capital do GARE11 e amplia a resiliência do colchão de disponibilidades**. Com o reforço dos **recursos captados na 7ª emissão de cotas**, o fundo passa a operar em **patamar de alavancagem líquida negativa**, ou seja, com **disponibilidades superiores ao total de suas obrigações financeiras**.

Importante ressaltar que esta visão será ajustada em breve por uma **fotografia final**, após o **encerramento integral da oferta** e a **recomposição do portfólio com novos ativos**.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO GARE11 | PÓS CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA



RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | PÓS CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA



Fonte: Guardian Gestora

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

OS NÚMEROS ABAIXO REFLETEM UMA SIMULAÇÃO DA CARTEIRA **DO DIA 31 DE OUTUBRO DE 2025, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA VENDA DOS 10 IMÓVEIS PARA O FUNDO DA XP.**

