

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, o recebimento de uma proposta de aquisição do imóvel localizado no município de Vitória de Santo Antão, Pernambuco, atualmente locado para o BRF S.A. ("BRF VISA"), detido pelo Fundo, e solicitação de concessão de período de exclusividade, que permitirá ao proponente realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do BRF VISA.

A Administradora comunica ainda que, em conjunto com a Gestora, irá avaliar os termos e condições apresentados e caso decida prosseguir com as tratativas informará aos Cotistas e ao Mercado Geral de sua decisão e dará sequência na elaboração e formalização dos instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e condições aos quais se sujeitarão eventual conclusão da venda e compra do BRF VISA.

O BRF VISA é um centro de distribuição refrigerado com aproximadamente 30.700 m² (trinta mil e setecentos metros quadrados) e faz parte de um complexo industrial onde a BRF S.A. fabrica alguns itens da sua linha de produtos. O galpão também faz parte dos 3 (três) principais centros de distribuição da BRF S.A. que atende sua malha logística de produtos refrigerados.

A proposta apresentada pelo proponente traz um valor de aquisição de R\$273.442.170,00 (duzentos e setenta e três milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil, cento e setenta

reais), a serem pagos em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira equivalente à 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de aquisição no ato da lavratura da Escritura de Compra e Venda e o saldo em 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da primeira parcela.

Caso a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais apresentados pelo proponente, 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 a quitação da dívida atrelada ao BRF VISA, e 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.

Por fim, faz-se necessário ressaltar que a Gestora trabalha para manter o atual balanceamento do portfólio entre ativos de logística e renda urbana e segue analisando alternativas de características análogas ao BRF VISA para reposição, caso esta operação venha a ser concretizada. 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, 17 de outubro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.