

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

CNPJ nº 37.295.919/0001-60
Código de Negociação das Cotas na B3: **GARE11**

COMUNICADO AO MERCADO

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 **GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE 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, nos termos da regulamentação aplicável, que estão em tratativas comerciais para a venda de 10 (dez) lojas de propriedade do Fundo ("PORTFÓLIO") atualmente locadas pelo Grupo Mateus ("GMAT") e Grupo Pão de Açúcar ("GPA"). Adicionalmente, as tratativas envolvem a assinatura de um documento entre o Fundo e o Proponente ("Partes") para, entre outros pontos e condicionantes, solicitar a concessão de período de exclusividade, que permitirá ao Proponente realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do PORTFÓLIO.

Caso seja firmado um documento vinculativo com a Proponente, os Cotistas e o Mercado Geral serão informados e se dará sequência aos procedimentos necessários para a conclusão da venda do PORTFÓLIO.

O PORTFÓLIO é composto por 10 (dez) ativos distribuídos em diferentes estados do Brasil, todos atualmente locados, por meio de contratos atípicos, para 2 (duas) grandes redes de varejo alimentar do país: GMAT e GPA. A carteira destaca-se pela combinação entre a diversificação geográfica, importância estratégica dos imóveis para as operações dos inquilinos e contratos fortes de locação. A operação reforça a tese executada pela Gestora no Fundo, fundamentada em previsibilidade por meio das características mencionadas, além da geração de valor para seus cotistas, por meio do ganho de capital em vendas oportunas.

A proposta apresentada pelo Proponente traz um valor de aquisição entre R\$464.700.000,00 e R\$485.500.000,00, estando sujeita ainda a condicionantes que serão estabelecidas nos documentos finais da operação. Caso a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais em discussão, o Fundo registrará uma redução de aproximadamente R\$355.000.000,00 de alavancagem, um lucro bruto estimado aproximado entre R\$135.000.000,00 e R\$156.000.000,00 (entre R\$0,91 e R\$1,06 por cota do Fundo) e um reforço aproximado em suas disponibilidades entre R\$110.000.000,00 e R\$130.500.000,00. A efetivação da transação representa uma TIR aproximada de 23% a.a., equivalentes a uma taxa de IPCA+18% a.a.. 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, a conclusão dessa operação reforça aspectos relevantes do Fundo, como alavancagem e disponibilidades, colocando o Fundo em uma posição estratégica para prospecção e análise de novos investimentos para a reposição dos imóveis reciclados por ativos de qualidade similar, permitindo que a tese do Fundo continue gerando valor para seus cotistas. A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre a evolução da transação.

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, 26 de junho de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.