

AVISO AOS COTISTAS

SÃO PAULO
29 | 10 | 2024

PRÉVIA OPERACIONAL DIVIDENDOS | OUT24

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE
CNPJ/MF | 37.295.919/0001-60
ISIN | BRGALGCTF009
TICKER | **GARE11**

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, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador fiduciário ("Administrador"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, nº 1.553, 8º andar, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.844, de 18 de Junho de 2021, na qualidade de gestor ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.295.919/0001-60, vem por meio deste **COMUNICAR** aos respectivos cotistas as seguintes informações:

(i) PRÉVIA OPERACIONAL

O portfólio de ativos logísticos do Fundo se manteve inalterado no mês de Outubro, contando com 100% (cem por cento) das propriedades ocupadas e com contratos de locação atípicos vigentes, adimplentes e saudáveis. Durante o mês, a gestora publicou dois fatos relevantes: o primeiro referente a uma proposta de venda para o imóvel locado à BRF S.A., e o segundo, à aquisição de um portfólio de 15 lojas do Carrefour/Atacadão.

Em 17 de outubro, o GARE11 divulgou um fato relevante informando o recebimento de uma proposta de venda de um de seus ativos logísticos, atualmente locado à BRF S.A., com uma área aproximada de 30.700 m². Este ativo faz parte da malha logística da BRF para o transporte de produtos refrigerados. A proposta prevê a aquisição do imóvel por aproximadamente R\$ 273 milhões, com uma TIR estimada de 27% ao ano, equivalente a IPCA+20,42% ou 250% do CDI ao ano. Além de gerar um lucro bruto estimado de R\$ 67 milhões (correspondente a R\$ 0,54 por cota), a operação também resultaria na redução de aproximadamente R\$ 145 milhões no passivo do fundo.

No segundo Fato Relevante publicado em 22 de outubro, a gestora anunciou a aquisição de 15 imóveis do Grupo Carrefour Brasil, em uma transação no modelo Sale & Leaseback no valor de R\$ 725 milhões. Os imóveis, que serão ocupados pela bandeira Atacadão S.A., apresentam um cap rate de 8%. Mantendo os principais pilares do fundo, a aquisição prevê contratos de locação atípicos com prazo inicial de 13 anos, renováveis por até 23 anos, em caso de rescisão antecipada, há uma multa de 100% das locações remanescentes. Com essa aquisição, o GARE11 diversifica ainda mais seu portfólio, e amplia sua capacidade de gestão ativa em sua estratégia de reciclagem de portfólio.

Diante do impacto potencial de movimentos futuros do fundo, foi realizado um ajuste no guidance de dividendos que serão pagos até o final do ano, com previsão de distribuição de R\$ 0,092 por cota. O próximo Relatório Gerencial será publicado nos próximos dias, com mais detalhes sobre estes recentes movimentos do fundo.

(ii) PRÉVIA DE DIVIDENDOS

No 5º dia útil do próximo mês de Novembro (sexta-feira, dia 07|11|2024), o Fundo realizará o pagamento a título de rendimentos do montante de R\$ 0,092/cota (noventa e dois centésimos de real por cota). Terão direito a este recebimento os cotistas que tiverem posição no Fundo no fechamento de mercado do último dia útil do mês de Outubro (quinta-feira, dia 31|10|2024), conforme estabelecido em regulamento.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.