

## 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, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, 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, 8º andar, conjunto 81, 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 o que segue:

(i) Tendo em vista (a) o contexto da Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Quotas, e, o Fundo firmou, nesta data, com os detentores das cotas do Artemis 2022 Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 45.063.985/0001-32 (“Artemis FII”), proposta de aquisição dos ativos imobiliários do Artemis FII, através da compra da totalidade de cotas do Artemis FII (“Proposta”).

(ii) A Proposta possui Memorando de Entendimentos, sujeito exclusivamente a trâmites operacionais para sua conclusão, com termos, abaixo transcritos:

- (a) A transação envolve um portfólio imobiliário de aproximadamente R\$843.000.000,00 (oitocentos e quarenta e três milhões de reais), composto por 20 imóveis de renda urbana e 1 logístico (Anexo I – Relação dos Ativos Imobiliários do Artemis FII). Ainda, tal precificação considera o portfólio de renda urbana à um cap rate de 8,0% a.a. e o ativo logística à 10,0% a.a considerando as receitas de locação vigentes na data de assinatura da Proposta, corroborada por avaliação;

O próximo Relatório Gerencial do Fundo trará mais detalhes sobre este portfólio e a nova configuração do Fundo após conclusão da transação.

Em anexo, ao presente Fato Relevante segue a lista dos ativos imobiliários detidos pelo Artemis FII.

ATENÇÃO! ESTE GUIDANCE NÃO DEVERÁ, SOB QUALQUER HIPÓTESE, SER ENCARADO COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RETORNO FUTURO PARA O FUNDO. CONSIDERAMOS ESTE GUIDANCE COMO PARÂMETRO FUNDAMENTAL PARA TRAZER ELEMENTOS QUE AUXILIEM O INVESTIDOR A COMPREENDER NOSSA ESTRATÉGIA PARA OS PRÓXIMOS MESES E NOSSA FILOSOFIA DE GESTÃO. ESTE COMUNICADO 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.

São Paulo, 25 de março de 2024.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

**GUARDIAN GESTORA LTDA.**

## ANEXO I – RELAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO ARTEMIS FII

PORTFOLIO MATEUS	ABL (M²)	LOCATÁRIO	PRAZO CONTRATO (meses)	TIPICIDADE	MULTA RESCISÃO	CIDADE	UF
TIMON	15.643	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	TIMON	MA
SOUSA	6.307	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SOUSA	PB
JACOBINA	12.850	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	JACOBINA	BA
CAJAZEIRAS	7.900	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	CAJAZEIRAS	PB
VITÓRIA DA CONQUISTA	12.810	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	VITÓRIA DA CONQUISTA	BA
CONCEIÇÃO DE COITÉ	7.693	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	CONCEIÇÃO DE COITÉ	BA
MACEIÓ I	9.294	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	MACEIÓ	AL
MACEIÓ II	10.948	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	MACEIÓ	AL
ITABUNA	7.316	GRUPO MATEUS	300	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	ITABUNA	BA
ABILIO SOARES	3.541	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	216	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SÃO PAULO	SP
LEOPOLDINA	2.324	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SÃO PAULO	SP
BRASÍLIA LAGO NORTE I	2.995	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	BRASÍLIA	DF
GOIÂNIA FLAMBOYANT	6.105	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	GOIÂNIA	GO
CAMPINAS-PROENÇA	2.895	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	CAMPINAS	SP
BRASÍLIA LAGO NORTE II	3.051	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	BRASÍLIA	DF
STO ANDRE VILA GILDA	2.112	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SANTO ANDRÉ	SP
ANGELICA	2.480	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SÃO PAULO	SP
COPACABANA	5.439	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	216	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	RIO DE JANEIRO	RJ
BUZIOS	2.191	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	BÚZIOS	RJ
NSA SABARA	7.252	GRUPO PÃO DE AÇUCAR	180	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	SÃO PAULO	SP
ALMANARA	5.603	ALMANARA	204	ATÍPICO	100% SALDO LOCAÇÃO	JANDIRA	SP
136.749							