

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“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 LOGÍSTICA**, 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 Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 16 de fevereiro de 2024 e de acordo com as informações prestadas pela Gestora, o Fundo **concluiu a venda** do imóvel localizado na Rodovia Federal BR-324, nº 13.750, na cidade de Salvador, estado da Bahia (“imóvel”), objeto do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”) celebrado anteriormente, quando o Fundo ainda estava sob administração da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42. A Administradora e a Gestora comunicam que a venda do Imóvel ocorre após a superação das condições precedentes (“Condições Precedentes”) previstas no CVC. O total a ser recebido pelo Fundo com a venda do Imóvel é de **R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais)**, dividido em 3 parcelas, sendo a primeira à vista de R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) já realizada, a segunda equivalente a R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) em até 6 (seis) meses após o pagamento da primeira parcela e a terceira de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) em até 24 meses contados do pagamento da primeira parcela.

A venda do imóvel encerra a operação de investimento envolvendo o ativo de Salvador, gerando uma taxa interna de retorno (**TIR**) de **aproximadamente 23% a.a.**, um **lucro bruto de aproximadamente R\$71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)** e um **lucro contábil, líquido de todos os custos, impostos, despesas preliminarmente previstas relacionados ao Imóvel, à quitação da dívida vinculada ao imóvel e à transação de R\$ 50.709.000,00 (cinquenta milhões, setecentos e nove mil reais) ou R\$ 0,4029/cota do Fundo**. Ainda, a operação envolveu o pagamento antecipado da dívida (CRI) atrelada ao imóvel, levando a **alavancagem do fundo para 18%**.

Por fim, a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo de gerar resultados aos seus cotistas através da distribuição de dividendos provenientes das receitas de locação e do ganho de capital das boas operações realizadas no veículo. Assim, o lucro contábil oriundo da venda permite a gestora simular um **novo Guidance de dividendos** para os próximos 24 meses (horizonte de conclusão de pagamento desta operação) de **R\$ 0,084/cota** e **R\$ 0,087/cota**, equivalentes à **0,93% a.m.** e **0,96% a.m.**, considerando o valor de fechamento da cota em 01 de março. O Dividendo anunciado no último dia 29/02/2024, **de R\$ 0,086/cota**, já reflete este novo guidance de distribuição. O próximo Relatório Gerencial do Fundo trará mais detalhes sobre este novo Guidance.

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, 05 de março de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.