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 da Pessoa 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 Brigadeiro Faria Lima, 201, 26º andar, conjuntos 261 e 271, 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"), nos termos da regulamentação aplicável, servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da regulamentação aplicável, que:

Em 30 de outubro de 2026, em continuidade ao Memorando de Entendimentos ("MOU") comunicado em Fato Relevante, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda de Ativos e Outras Avenças ("CCV") para a venda de um portfólio de imóveis ao Fundo de Investimento Imobiliário Riza Renda Imobiliária Master Responsabilidade Limitada ("FII Riza Master"), gerido pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Os imóveis objeto da operação são: (i) Atacadão, em Cuiabá/MT; (ii) Atacadão, em Atibaia/SP; (iii) Atacadão, em Campo Grande/MS; (iv) Atacadão, em Caraguatatuba/SP; (v) Atacadão, em Lucas do Rio Verde/MT; (vi) Mix Mateus, em Itabuna/BA; (vii) Mix Mateus, em Maceió/AL (Tabuleiro); (viii) Mix Mateus, em Maceió/AL (Antares); e (ix) Almanara, em Jandira/SP. Os ativos compreendem os segmentos de renda urbana e logística, estão distribuídos em 6 (seis) estados e possuem contratos de locação 100% atípicos junto a inquilinos de elevado perfil de crédito, incluindo o Grupo Carrefour (Atacadão), o Grupo Mateus, entre outros.

O valor total da venda é de R$ 791.711.540,82 e envolve 9 (nove) imóveis. A operação gera um lucro bruto aproximado de R$ 177 milhões e refletirá uma redução na alavancagem do Fundo de aproximadamente R$ 328 milhões.

A operação integra a estratégia de gestão ativa do portfólio do GARE11 e, conforme já comunicado, tem quatro motivadores principais:

(i) Reequilíbrio da exposição ao Grupo Carrefour. Com a venda das 5 (cinco) unidades Atacadão, o Fundo reduz a concentração em sua maior contraparte de crédito, abrindo espaço para novas alocações em ativos diversificados e alinhados à evolução da tese do GARE11. A Gestora reforça que segue confiante na resiliência do Grupo Carrefour, maior varejista do Brasil e contraparte de excelente qualidade de crédito.

(ii) Reequilíbrio dos vértices do fundo. A operação contribui para o reequilíbrio entre os segmentos de renda urbana e logística, objetivo comunicado pela Gestora desde a 7ª emissão de cotas do Fundo.

(iii) Redução da alavancagem. A quitação dos CRIs em R$ 328 milhões vinculados aos imóveis vendidos reduz diretamente o índice de alavancagem do GARE11.

(iv) Expansão da capacidade de alocação. Com o caixa gerado e a alavancagem reduzida, o GARE11 amplia sua capacidade de aquisição de novos ativos nos próximos ciclos, com foco principal na expansão logística do portfólio.

A venda inclui ainda a venda das 3 (três) lojas Mix Mateus, encerrando, neste momento, a exposição do Fundo a este locatário. A saída não guarda relação com notícias recentes envolvendo a varejista e integra a estratégia mais ampla de reciclagem do portfólio.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) vinculados aos imóveis alienados serão quitados com o produto da venda, na medida da liquidação de cada fase descrita abaixo.

Com a assinatura do CCV, a liquidação da transação ocorrerá em duas fases:

(i) Primeira fase: contempla os imóveis não locados ao Grupo Carrefour (Mix Mateus Itabuna/BA, Mix Mateus Maceió/AL – Tabuleiro, Mix Mateus Maceió/AL – Antares e Almanara Jandira/SP), com liquidação prevista para a primeira quinzena de novembro de 2026; e

(ii) Segunda fase: contempla os imóveis locados ao Grupo Carrefour (Atacadão), com liquidação prevista a partir de janeiro de 2027.

A operação está estruturada em duas frentes. A parcela imediata soma R$ 632,2 milhões, sendo R$ 382,2 milhões em caixa, a serem recebidos nas duas fases de liquidação descritas abaixo, e R$ 250,0 milhões em Cotas Subordinadas do próprio FII Riza Master. Já a parcela futura, de R$ 159,5 milhões (Sellers Finance), será recebida ao longo do processo de desinvestimento conduzido pelo FII Riza Master, à medida que os ativos forem sendo alienados.

As Cotas Subordinadas do FII Riza Master garantem ao GARE11 o direito de participar de ganhos futuros sobre os ativos ao longo de até 6 (seis) anos, permanecendo o Fundo exposto ao potencial de valorização dos imóveis durante o prazo de desinvestimento do novo fundo. A estrutura foi desenhada de modo a assegurar que o GARE11 continue participando do upside que a Gestora acredita que este portfólio ainda tem a oferecer, viabilizando a captura de eventual rentabilidade excedente gerada pelos ativos (earn out), além da remuneração base assegurada às Cotas Sênior.

O próximo Relatório Gerencial do Fundo antecipará o impacto final da operação na fotografia do portfólio do GARE11 a partir da primeira liquidação.

A Gestora mantém seu compromisso em permanecer atenta às oportunidades de mercado e segue atuando de forma ativa na prospecção e aquisição de novos ativos, mantendo os Cotistas e o mercado informados sobre quaisquer desdobramentos relevantes.

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 SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.