

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

Código de Negociação das Cotas na B3: **GARE11**

FATO RELEVANTE

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, 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 Morais, 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 comunicado ao mercado divulgado em 16 de novembro de 2023, o Fundo celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel e Outras Avenças" ("CVC") tendo por objeto a venda do imóvel BRF Salvador, localizado na Rodovia Federal BR-324, nº 13.750, na cidade de Salvador, estado da Bahia ("imóvel").

O valor total da venda 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), a segunda equivalente a R\$ 28.000.000,00 (vinte 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. O fechamento da venda e compra está condicionado à superação cumulativa da totalidade das Condições Precedentes que deverão ocorrer até o dia 23 de fevereiro de 2024.

Caso a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais apresentados, a expectativa da Gestora é que o lucro bruto estimado total será de aproximadamente R\$ 71.000.000,00. Ainda, o **lucro contabilizado pelo Fundo**, líquido de todos os custos, impostos e despesas

preliminarmente previstos relacionados ao Imóvel e à transação será de aproximadamente **R\$ 51.000.000,00 ou R\$ 0,403 por cota do Fundo**, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas, o que, se confirmados, representaria uma **TIR aproximada de 23% ao ano**.

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.

O valor de venda está em linha com o valor do último laudo de avaliação, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do Fundo. Ainda, caso seja concluída, estima-se que a venda resultará na redução de aproximadamente R\$ 110.500.000,00 do passivo atual do Fundo, **reduzindo sua alavancagem próxima à 23,7%**.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre a evolução da transação.

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

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.