

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 de Pessoas 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 Pedroso de Moraes, 1.553 4º andar, conjunto 42, 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 regulamentação aplicável, que:

Em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de junho de 2024, o Fundo celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") tendo por objeto a venda do imóvel de 10 (dez) lojas de propriedade do Fundo ("PORTFÓLIO") atualmente locadas pelo Grupo Mateus ("GMAT") e Grupo Pão de Açúcar ("GPA").

O CVC assinado é vinculante, condicionado à poucas condições precedentes que deverão ser superadas ou renunciadas até a data de fechamento. O valor total da venda é de R\$485.500.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), que serão pagos de maneira parcelada, sendo a primeira no ato das lavraturas das escrituras de compra e venda ("ECV") do PORTFÓLIO e o saldo em até 60 (sessenta) meses contados das ECV.

A conclusão da operação trará uma redução de aproximadamente R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais) de alavancagem, um lucro bruto estimado de aproximadamente R\$156.000.000,00 (cento e cinquenta e seis milhões de reais) - R\$1,06 (um real e seis centavos) por cota do Fundo - e um reforço aproximado em suas disponibilidades de R\$131.000.000,00 (cento e trinta e um milhões de reais). A efetivação

da transação representa uma TIR aproximada de 23% a.a. (vinte e três por cento ao ano), equivalentes a uma taxa de IPCA+18% a.a. (dezoito por cento 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.

Por fim, a conclusão dessa operação reforça o ímpeto do Fundo em controle da alavancagem e de seu "colchão" de disponibilidades, além de reiterar a postura extremamente ativa da gestão do Fundo na extração de valor seu portfólio. A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre a evolução da liquidação 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, 18 de agosto de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.