

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 que:

O Fundo concluiu, nesta data, por meio do GUARDIAN PRIME LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 63.787.222/0001-16 ("Guardian Prime Log"), a aquisição do Complexo Logístico Nova Santa Rita ("Ativo"), localizado no município de Nova Santa Rita, região metropolitana de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul.

O Ativo é um centro de distribuição frigorificado, com área de terreno de 154.790 m² (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e noventa metros quadrados) e área bruta locável ("ABL") de 18.987 m² (dezoito mil, novecentos e oitenta e sete metros quadrados).

O preço de aquisição é de R\$ 155.866.412,36 (cento e cinquenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e doze reais e trinta e seis centavos) ("Preço"), a ser pago integralmente em até 18 (dezoito) meses contados desta data. Em razão dessa estrutura de pagamento, a rentabilidade corrente (running yield) média estimada do Ativo nos primeiros 60 (sessenta) meses (5 anos) é de 13,5% ao ano, estabilizando-se em 11,75% ao ano a partir de então. O Fundo assume, assim, uma obrigação de pagamento de aproximadamente R\$

155,9 milhões, montante plenamente compatível com sua posição atual de disponibilidades, superior a R\$ 1 bilhão.

O galpão encontra-se integralmente locado a duas empresas, por meio de contratos de locação corrigidos anualmente pelo IPCA: (i) sendo BRF S.A., que ocupa 8.609,84 m², representando aproximadamente 45% (quarenta e cinco por cento) da ABL do imóvel e (ii) RTL Armazéns e Logística Ltda. ("Reiter Log"), que ocupa 10.376,79 m², equivalentes a cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) da ABL.

A Operação traz dois destaques importantes:

(i) a localização na região metropolitana de Porto Alegre, especificamente em Nova Santa Rita, município que concentra o maior estoque de galpões logísticos da região metropolitana, com cerca de 291 mil m² construídos e ocupação integral, e que abriga centros de distribuição de grandes nomes como Shopee, Amazon e Mercado Livre, entre outros; e

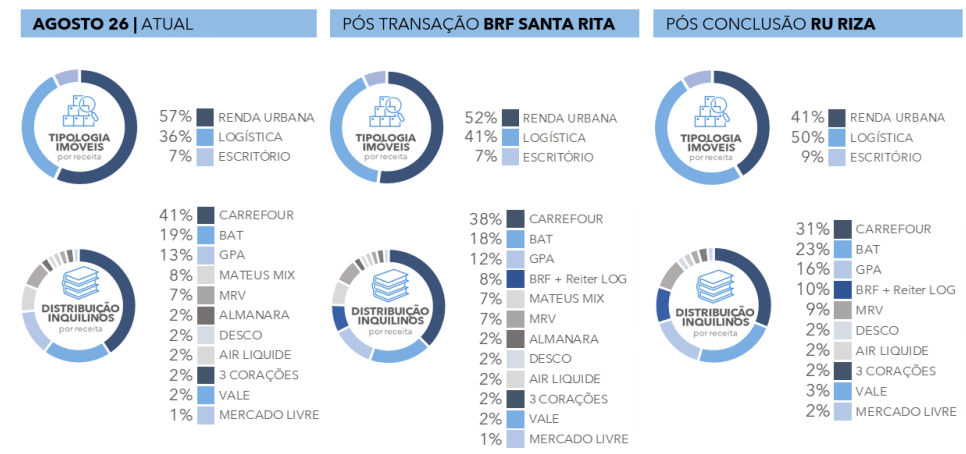
(ii) este é um ativo de armazenagem frigorificada. Galpões frigorificados, têm oferta escassa no país, com um custo de construção de 2 (duas) a 3 (três) vezes o de um galpão seco.

O Ativo está localizado às margens da BR-386, com acesso às rodovias BR-448, BR-116 e BR-290, a aproximadamente 25 km de Porto Alegre, e situa-se fora da área atingida pelas enchentes recentes no estado. Na avaliação da Gestora, o mercado logístico da região apresenta fundamentos sólidos: a vacância em condomínios logísticos classe A permanece em um dígito desde 2024 (7,6% no primeiro semestre de 2026), o que sustenta a trajetória de alta real dos preços pedidos; a demanda aquecida, combinada à oferta restrita, reduziu a vacância nas principais regiões.

Adicionalmente, o galpão conta com projeto de expansão aprovado de aproximadamente 13.900 m² (treze mil e novecentos metros quadrados) e potencial construtivo adicional que pode elevar sua ABL para mais de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados).

A Gestora destaca que a Operação está alinhada à sua estratégia de reequilíbrio entre os segmentos logístico e de renda urbana, amplia a diversificação geográfica e de locatários do Fundo e agrega um ativo de perfil especializado ao portfólio.

A conclusão desta transação traz ao GARE uma fotografia provisória em termos de concentração de inquilinos e de exposição aos vértices logísticos e de renda urbana. Abaixo são apresentadas duas simulações do portfólio: a primeira reflete apenas esta Operação; a segunda considera também a venda de ativos para o FII Riza.



Mais detalhes sobre a Operação e a fotografia completa do fundo serão apresentadas no próximo relatório gerencial.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A.
GUARDIAN GESTORA LTDA.