

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

FATO RELEVANTE

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.232.889/0001-90, habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, com sede na Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05.419-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, 37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.884, de 21 de junho de 2021, na qualidade de gestor ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), em observância às disposições constantes da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado o ato do Administrador ("Ato do Administrador"), nos termos do item 8.7 do Anexo ao regulamento do Fundo, datado de 12 de junho de 2025, devidamente registrado junto à CVM ("Regulamento"), que aprovou a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo ("Cotas da 7ª Emissão" e "7ª Emissão", respectivamente), em classe e série únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, as quais estão descritas abaixo e no Ato do Administrador:

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Quantidade de Cotas da 7ª Emissão:** serão emitidas, inicialmente, 44.444.445 (quarenta e quatro milhões, quatrocentas e quarenta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e cinco) Cotas da 7ª Emissão, podendo tal quantidade ser: (a) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo

definido), ou (b) aumentada em virtude do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida);

- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta é de, inicialmente, R\$ 400.000.005,00 (quatrocentos milhões e cinco reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), equivalente a 44.444.445 (quarenta e quatro milhões, quatrocentas e quarenta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e cinco) Cotas da 7ª Emissão ("Montante Inicial da Oferta"), podendo tal montante ser: (a) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, ou (b) aumentado em virtude do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional;
- (iv) **Preço de Emissão das Cotas da 7ª Emissão:** o valor nominal unitário das Cotas da 7ª Emissão é de R\$ 9,00 (nove reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, conforme Ato do Administrador, e é equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no último dia do mês de junho, conforme divulgado pelo Administrador em 16 de julho de 2025, por meio do informe mensal do Fundo ("Preço de Emissão"), fixado conforme critério previsto no item 8.10 do Anexo ao Regulamento;
- (v) **Custo Unitário de Distribuição e Preço de Aquisição:** adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido quando da subscrição e integralização das Cotas da 7ª Emissão, um custo equivalente a 0,11% (onze centésimos por cento) por Cota da 7ª Emissão, correspondente a R\$ 0,01 (um centavo) ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo que o valor nominal unitário por Cota da 7ª Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição perfaz o valor total de R\$ 9,01 (nove reais e um centavo) ("Preço de Aquisição"), inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos). O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores (conforme abaixo definidos) a título de Custo Unitário de Distribuição será utilizado para o pagamento de todos os custos da Oferta, sendo certo que: (a) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo;
- (vi) **Investimento Mínimo Por Investidor.** Não há investimento mínimo por Investidor;
- (vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 7ª Emissão, desde que subscritas Cotas da 7ª

Emissão em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.008,00 (um milhão e oito reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 111.112 (cento e onze mil, cento e doze) Cotas da 7ª Emissão ("Distribuição Parcial"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas da 7ª Emissão que não forem efetivamente subscritas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador.

Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da 7ª Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores e Cotistas (ou terceiros cessionários) deverão integralizar a totalidade das Cotas da 7ª Emissão subscritas, nas respectivas datas de integralização.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, não havendo possibilidade de retratação, nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160. Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial;

- (viii) **Cotas do Lote Adicional:** nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 275% (duzentos e setenta e cinco por cento), isto é, em até 122.222.223 (cento e vinte e dois milhões, duzentas e vinte e duas mil, duzentas e vinte e três) Cotas da 7ª Emissão, o que resultará no valor adicional de até R\$ 1.100.000.007,00 (um bilhão, cem milhões, e sete reais) ao Montante Inicial da Oferta, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM ("Opção de Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder;

- (ix) **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da 7ª Emissão, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (x) **Taxa de ingresso e saída:** não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas da 7ª Emissão objeto da Oferta;
- (xi) **Destinação dos Recursos da 7ª Emissão:** os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Capítulo 6, do Anexo ao Regulamento.

Não obstante, o Administrador está em fase de negociações, em nome do Fundo, para a aquisição de determinados imóveis comerciais, com os recursos provenientes da Oferta e/ou através de Cotas da 7ª Emissão, em razão de compensação de créditos, cujas principais características estão descritas no Anexo I a este Fato Relevante.

Por dever de confidencialidade e pela fase em que se encontram as negociações, não serão disponibilizados maiores detalhes além daqueles previstos no Anexo I, sendo certo que, após a celebração de documentos definitivos, as informações serão devidamente divulgadas ao mercado.

O PIPELINE CONSTANTE DO ANEXO I É MERAMENTE INDICATIVO E AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NESTE FATO RELEVANTE SÃO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O FUNDO PODE ABRIR AO MERCADO ATÉ A PRESENTE DATA, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAIS ATIVOS QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS PREVISTA ACIMA.

NÃO OBSTANTE, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA ACIMA E TAIS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS NESTA DATA.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

- (xii) **Público Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta:

(a) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas); (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, o Administrador e o Gestor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Administrador, pelo Gestor, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(b)” a “(e)” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas”).

Vinculadas”). As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas da 7ª Emissão junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao formador de mercado (se aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, § 3º, da Resolução CVM 160;

- (xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas da 7ª Emissão:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 7ª Emissão, no Brasil, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e contará com a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 7ª Emissão:** as Cotas da 7ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e/ou do Banco Daycoval S.A., acima qualificado, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, conforme o caso, sendo que cada subscritor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas da 7ª Emissão por ele subscritas. As Cotas da 7ª Emissão deverão ser integralizadas à vista e pelo Preço de Aquisição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto à B3 e/ou junto ao Escriturador, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme o caso e observado o Cronograma Estimativo da Oferta. Caso um ou mais Investidores (ou Cotistas) que venham a subscrever Cotas da 7ª Emissão sejam credores do Fundo, será admitida a realização da compensação entre a obrigação de integralização de Cotas da 7ª Emissão por tais Investidores (ou Cotistas) (o que pode incluir o pagamento do Custo Unitário de Distribuição), com a obrigação do Fundo de pagamento.

Cada Investidor prestará no ato da subscrição de Cotas da 7ª Emissão, por meio do Termo de Adesão ao Regulamento, declaração atestando estar ciente de que: (a) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições; (c) o investidor é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; e (d) existem restrições para a colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta.

As integralizações de Cotas da 7ª Emissão (após a liquidação do Direito de Preferência) serão realizadas em diversas datas durante o Prazo de Colocação, observado que o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para a integralização, e deverá comunicar a B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência, quando a integralização for realizada via DDA, do Escriturador, e/ou da B3 conforme o caso;

- (xv) **Registro de Liquidação e Negociação:** As Cotas da 7ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 7ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

Durante a colocação das Cotas da 7ª Emissão, o Investidor que subscrever as Cotas da 7ª Emissão, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 7ª Emissão que, até a sua conversão em Cotas da 7ª Emissão não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos provenientes dos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), conforme aplicável. As Cotas da 7ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), divulgação de rendimentos *pro rata*, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 7ª Emissão.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significam as aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável e do Regulamento;

- (xvi) **Prazo de Colocação:** as Cotas da 7ª Emissão deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Anúncio de Início ("Prazo de Colocação");
- (xvii) **Coordenador Líder:** a distribuição das Cotas da 7ª Emissão terá como coordenador líder o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, para atuar como participantes especiais na colocação da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder;
- (xviii) **Direito de Preferência:** nos termos do item 8.12 do Anexo ao Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas da 7ª Emissão objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,30140363891, observado que eventuais arredondamentos serão realizados para o número inteiro imediatamente subsequente (arredondamento para cima), respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência ("Direito de Preferência" e "Fator de Proporção", respectivamente). Os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para cotistas ou terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas da 7ª Emissão e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício

do Direito de Preferência, junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (1) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (2) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(b)” acima (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas deverão indicar a (i) quantidade de Cotas da 7ª Emissão a ser subscrita, observado o Fator de Proporção; e (ii) seu interesse em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definido abaixo). Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da 7ª Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Cotistas deverão integralizar a totalidade das Cotas da 7ª Emissão subscritas na Data de Liquidação do Direito de Preferência (definida a seguir).

A integralização das Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, até o Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da 7ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 7ª Emissão destinadas ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA E ESCRITURADOR, CONFORME O CASO, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

- (xix) **Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 7ª

Emissão, será conferido aos Cotistas (ou terceiros cessionários) que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas da 7ª Emissão inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 7ª Emissão remanescentes na Oferta (o qual poderá considerar a emissão das Cotas do Lote Adicional), após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da 7ª Emissão dos Cotistas (ou terceiros cessionários) que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da 7ª Emissão (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de cotas do Montante Adicional que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas da 7ª Emissão existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, com conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Cotas da 7ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da 7ª Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados para o número inteiro imediatamente subsequente (arredondamento para cima).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 4º (quarto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição

de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) junto à B3; e (ii) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador. É vedado aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e a alocação do Montante Adicional, de forma que, no entender do Coordenador Líder, melhor atenda os objetivos da Oferta.

No final do 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Cotas da 7ª Emissão a ser subscrita por cada Cotista (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) por meio da página da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundo, informando o montante de Cotas da 7ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Cotas da 7ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta.

- (xx) **Cotas Remanescentes:** Após os procedimentos descritos acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Cotas da 7ª Emissão remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. As Cotas da 7ª Emissão deverão ser totalmente subscritas durante o Prazo de Colocação, sendo que as Cotas da 7ª Emissão que não forem subscritas até o fim do referido prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora.

As Cotas da 7ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição: (a) nas datas de liquidação do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao Escriturador, conforme o caso; e (b) nas datas de liquidação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, conforme cronograma previsto no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

- (xxi) **Devolução de Valores:** caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores e aos Cotistas e terceiros cessionários que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da 7ª Emissão e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos pelo Fundo aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas e terceiros cessionários que exerceram o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), com base no Preço de Aquisição, com dedução do Custo Unitário de Distribuição e dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta;

- (xxii) **Direitos e Características das Cotas da 7ª Emissão:** as Cotas da 7ª Emissão são da classe única, nos termos do Anexo do Regulamento, correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da classe, não são resgatáveis, terão a forma nominativa e escritural, conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da classe, se houver, não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo, da classe ou sobre fração ideal desses ativos, e são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares da classe os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

As Cotas da 7ª Emissão terão as características que lhes forem asseguradas no Anexo do Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes e cada uma corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento; e

- (xxiii) **Demais Termos e Condições da Oferta:** os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	25/07/2025
2	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	25/07/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início	25/07/2025
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	30/07/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	01/08/2025
6	Início do Período de Negociação do Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/08/2025
7	Início do Período de Subscrição	01/08/2025
8	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	12/08/2025
9	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	14/08/2025

10	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	14/08/2025
11	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	15/08/2025
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	18/08/2025
13	Data de Início do Período de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	19/08/2025
14	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional na B3	22/08/2025
15	Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	25/08/2025
16	Data de Liquidação de Sobras e Montante Adicional	29/08/2025
17	Data estimada da primeira Liquidação da Oferta	04/09/2025
18	Data máxima de encerramento do Período de Subscrição	20/01/2026
19	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/01/2026

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 7ª EMISSÃO QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, DE FORMA DISCRICIONÁRIA PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

Todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Fundo, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida em “Serviços ao Mercado de Capitais”, “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e clicar em “+ Detalhes”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.brpartners.com.br/pt-BR/home.html> (neste *website* clicar em “Transações”, “Ofertas Públicas”, “2025”, “FII”, “7ª (Sétima) Emissão de Cotas do FII Guardian Real Estate (GARE11)”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “FII Guardian”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundo: <https://www.guardian-asset.com/listgroup.aspx?idCanal=kVQS3/qrr8IkKyuNNve5Bg==&ano=2025> (neste *website* clicar em “Documentos – 7ª Emissão de Cotas GARE11”, e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” com “FII GUARDIAN”; selecionar “FII GUARDIAN - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS “FATORES DE RISCO”.

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER

CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 7ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

São Paulo, 25 de julho de 2025.

BANCO DAYCOVAL S.A.
GUARDIAN GESTORA LTDA.



1.

CAPTAÇÃO CENÁRIO 1

CAPTAÇÃO VOLUME INICIAL

pipeline* indicativo e potencial fotografia do Fundo

BAT CACHOEIRINHA | JARDIM BETÂNIA, CACHOEIRINHA, RS



PREMISSAS DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS E SIMULAÇÃO DA FOTOGRAFIA POTENCIAL DO FUNDO

O Fundo está em negociação para aquisição de alguns imóveis, cujo pagamento poderá ocorrer total ou parcialmente mediante compensação de créditos, conforme *pipeline* a seguir.

Somado a isto, conforme reportado via **Comunicado a Mercado em 26/06/25** e **Relatório Gerencial divulgado dia 22/07/25** o fundo está em tratativas avançadas para a conclusão de operação de venda de 10 imóveis de Renda Urbana. **O material a seguir é meramente indicativo em relação à destinação dos recursos da oferta e a potencial fotografia do fundo após a conclusão da emissão de cotas e da operação de venda.**

**Referido pipeline é meramente indicativo, uma vez que o Fundo ainda não celebrou compromissos de venda e compra, que potencialmente conterão condições precedentes e resolutivas, conforme o caso. A aquisição dos Imóveis depende de diligência jurídica e imobiliária conforme todos os aspectos envolvidos nestas áreas de conhecimento. Desta forma, não está garantida. Uma vez que as contrapartes nestas operações demandam confidencialidade em uma série de termos e aspectos de cada negócio e ativos envolvidos, um detalhamento maior destas operações serão apresentados aos cotistas pelos meios oficiais de comunicações utilizados pelo fundo, à medida que as transações amadurecerem para conclusão.*

CENÁRIO 1

pipeline indicativo e potencial fotografia do fundo

O material abaixo é meramente indicativo em relação à destinação dos recursos da oferta e à potencial fotografia do fundo após a conclusão da emissão de cotas e da operação de venda. Foi considerada Considera a captação do Montante Inicial da Oferta (R\$ 400.000.005,00), sem o Custo Unitário de Distribuição

PIPELINE* INDICAIVO DA EMISSÃO | CENÁRIO 1

Item	Ativo	Tipologia	Região	# Ativos	# Inquil.	Rating Crédito	Tipo Aluguel	Prazo (anos)	ABL (m²)	Yield Inicial	Preço Aquisição	Meio Pagamento	Status
1	Cotas FII A22	Renda Urbana	Multi	21	3	Multi	Atípico	17,4	34.653	9,0%	86.000.000	Comp. de Créditos	Opcionado
2	Imóvel	Renda Urbana	SP	1	1	AAA	Atípico	15,0	12.001	10,8%	78.770.195	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
3	Imóvel	Renda Urbana	RJ	1	1	AAA	Atípico	15,0	14.714	10,8%	94.154.900	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
4	Imóvel	Renda Urbana	SP	1	1	AAA	Atípico	16,9	4.249	10,8%	42.816.005	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
5	Imóvel	Renda Urbana	BA	1	1	AAA	Atípico	23,5	9.436	10,4%	63.505.433	Compensação de Créditos + CRI	Opcionado
6	Imóvel	Renda Urbana	SC	1	1	AAA	Atípico	19,5	3.377	10,4%	56.778.263	Comp. de Créditos	Opcionado
7	Imóvel	Renda Urbana	RJ	2	1	AAA	Atípico	19,5	2.043	10,4%	22.283.317	Comp. de Créditos	Opcionado
8	Imóvel	Renda Urbana	PR	2	1	AAA	Atípico	19,5	5.830	10,4%	35.580.731	Comp. de Créditos	Opcionado
9	Imóvel	Renda Urbana	PA	1	1	AAA	Atípico	19,5	2.740	10,4%	16.809.622	Comp. de Créditos	Opcionado
Total				10					54.390	10,3%	496.698.466		

Fonte: Guardian Gestora

*Referido pipeline é meramente indicativo, uma vez que o Fundo ainda não celebrou compromissos de venda e compra, que potencialmente conterão condições precedentes e resolutivas, conforme o caso. A aquisição dos Imóveis depende de diligência jurídica e imobiliária conforme todos os aspectos envolvidos nestas áreas de conhecimento. Desta forma, não está garantida. Uma vez que as contrapartes nestas operações demandam confidencialidade em uma série de termos e aspectos de cada negócio e ativos envolvidos, um detalhamento maior destas operações serão apresentados aos cotistas pelos meios oficiais de comunicações utilizados pelo fundo, à medida que as transações amadurecerem para conclusão.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO GARE11 | PÓS EMISSÃO CENÁRIO 1 E CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA

NÚMERO ATIVOS

**39**
imóveis

TIPOLOGIA ATIVOS

**2**
logístico
renda urbana

TIPO ALUGUEL

**100%**
atípicos
multa integral

PRAZO ALUGUEL

**12,5**
anos

NÚMERO INQUILINO

**09**
locatários
high grade

LOCALIZAÇÃO

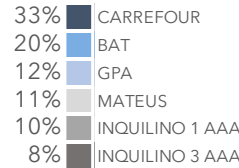
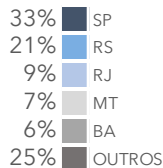
**13**
estados
do Brasil

Fonte: Guardian Gestora

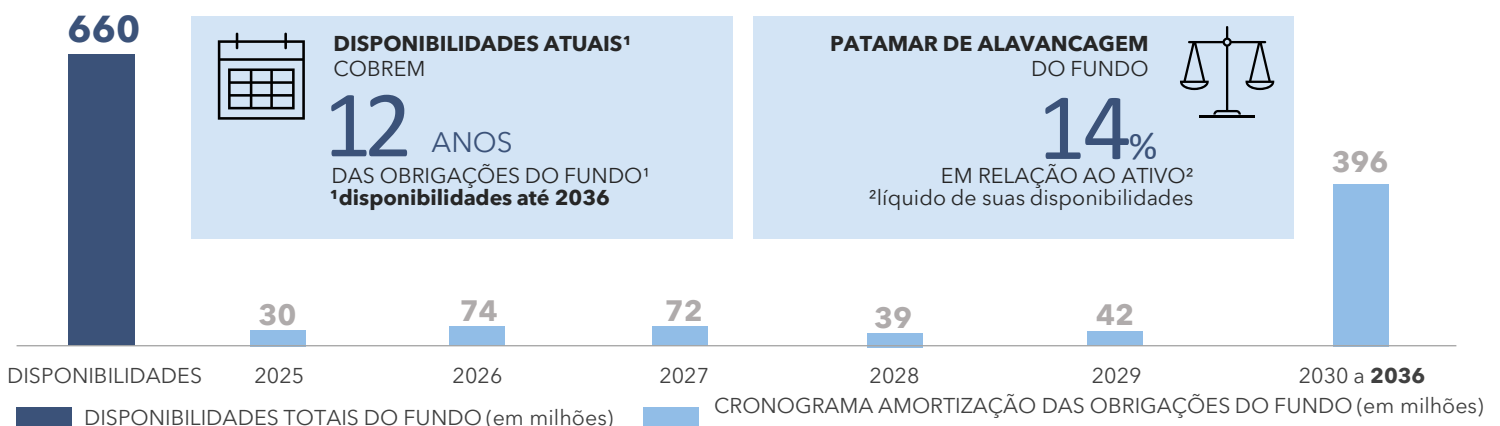
RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | PÓS EMISSÃO CENÁRIO 1 E CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA



Fonte: Guardian Gestora



GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



2.

CAPTAÇÃO CENÁRIO 2

CAPTAÇÃO VOL. INICIAL + LOTE ADICIONAL¹ pipeline* indicativo e potencial fotografia do fundo

GPA ANGÉLICA | VILA HIGIENÓPOLIS, SÃO PAULO, SP



PREMISSAS DESTINAÇÃO DE RECURSOS E SIMULAÇÃO DA FOTOGRAFIA POTENCIAL DO FUNDO

Fundo está em negociação para aquisição de alguns imóveis, cujo pagamento poderá ocorrer total ou parcialmente mediante compensação de créditos, conforme pipeline a seguir. **Além destes ativos, este processo de emissão de cotas apresentará um 'Lote Adicional superior ao pipeline indicativo de Cenário 2 em razão da possibilidade de exercício de direito de preferência dos cotistas atuais e por eventuais desdobramentos de alterações nas leis tributárias vigentes ao longo deste processo de emissão de cotas. Estas alterações poderão incrementar o pipeline indicativo a seguir, a partir de negociação de operações já iniciadas pela gestora, mas ainda em faseS preliminares.**

Somado a isto, conforme reportado via **Comunicado a Mercado em 26/06/25** e o **Relatório Gerencial publicado dia 22/07/25** o fundo está em tratativas avançadas para a conclusão de operação de venda de 10 imóveis de Renda Urbana. **O material a seguir é meramente indicativo em relação à destinação dos recursos da oferta e à potencial fotografia do fundo após a conclusão da emissão de cotas e da operação de venda.**

**Referido pipeline é meramente indicativo, uma vez que o Fundo ainda não celebrou compromissos de venda e compra, que potencialmente conterão condições precedentes e resolutivas, conforme o caso. A aquisição dos Imóveis depende de diligência jurídica e imobiliária conforme todos os aspectos envolvidos nestas áreas de conhecimento. Desta forma, não está garantida. Uma vez que as contrapartes nestas operações demandam confidencialidade em uma série de termos e aspectos de cada negócio e ativos envolvidos, um detalhamento maior destas operações serão apresentados aos cotistas pelos meios oficiais de comunicações utilizados pelo fundo, à medida que as transações amadurecerem para conclusão.*

CENÁRIO 2

pipeline indicativo e potencial fotografia do fundo

O material abaixo é meramente indicativo em relação à destinação dos recursos da oferta e à potencial fotografia do fundo após a conclusão da emissão de cotas e da operação de venda. Foi considerada Considera a captação do Montante Inicial da Oferta (R\$ 400.000.005,00) e volume parcial do Lote Adicional (R\$ 373.596.480), sem o Custo Unitário de Distribuição - suficiente apenas para absorção do pipeline indicativo deste cenário 2.

PIPELINE* INDICAIVO DA EMISSÃO | CENÁRIO 1

Item	Ativo	Tipologia	Região	# Ativos	# Inquil.	Rating Crédito	Tipo Aluguel	Prazo (anos)	ABL (m²)	Yield Inicial	Preço Aquisição	Meio Pagamento	Status
1	Cotas FII A22	Renda Urbana	Multi	21	3	Multi	Atípico	17,4	34.653	9,0%	86.000.000	Comp. de Créditos	Opcionado
2	Imóvel	Renda Urbana	SP	1	1	AAA	Atípico	15,0	12.001	10,8%	78.770.195	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
3	Imóvel	Renda Urbana	RJ	1	1	AAA	Atípico	15,0	14.714	10,8%	94.154.900	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
4	Imóvel	Renda Urbana	SP	1	1	AAA	Atípico	16,9	4.249	10,8%	42.816.005	Comp. de Créditos + Parcelamento	Neg. Avançada
5	Imóvel	Renda Urbana	BA	1	1	AAA	Atípico	23,5	9.436	10,4%	63.505.433	Compensação de Créditos + CRI	Opcionado
6	Imóvel	Renda Urbana	SC	1	1	AAA	Atípico	19,5	3.377	10,4%	56.778.263	Comp. de Créditos	Opcionado
7	Imóvel	Renda Urbana	RJ	2	1	AAA	Atípico	19,5	2.043	10,4%	22.283.317	Comp. de Créditos	Opcionado
8	Imóvel	Renda Urbana	PR	2	1	AAA	Atípico	19,5	5.830	10,4%	35.580.731	Comp. de Créditos	Opcionado
9	Imóvel	Renda Urbana	PA	1	1	AAA	Atípico	19,5	2.740	10,4%	16.809.622	Comp. de Créditos	Opcionado
10	Imóvel	Renda Urbana	RO	1	1	AAA	Atípico	15,0	14.960	10,8%	89.495.606	Comp. de Créditos + Parcelamento	Em Negociação
11	Imóvel	Renda Urbana	RS	1	1	N/A	Atípico	15,0	7.342	10,3%	22.551.276	Comp. de Créditos	Em Negociação
12	Imóvel	Renda Urbana	RS	1	1	N/A	Atípico	15,0	4.704	10,3%	14.448.724	Comp. de Créditos	Em Negociação
13	CRI	Compromissada	-	-	-	-	-	-	-	13,5%	145.000.000	Caixa	Em Negociação
14	CRI	Compromissada	-	-	-	-	-	-	-	13,5%	120.000.000	Caixa	Em Negociação
Total				13					81.396	11,3%	888.194.072		

Fonte: Guardian Gestora

*Referido pipeline é meramente indicativo, uma vez que o Fundo ainda não celebrou compromissos de venda e compra, que potencialmente conterão condições precedentes e resolutivas, conforme o caso. A aquisição dos Imóveis depende de diligência jurídica e imobiliária conforme todos os aspectos envolvidos nestas áreas de conhecimento. Desta forma, não está garantida. Uma vez que as contrapartes nestas operações demandam confidencialidade em uma série de termos e aspectos de cada negócio e ativos envolvidos, um detalhamento maior destas operações serão apresentados aos cotistas pelos meios oficiais de comunicações utilizados pelo fundo, à medida que as transações amadurecerem para conclusão.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO GARE11 | PÓS EMISSÃO CENÁRIO 1 E CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA

NÚMERO ATIVOS



TIPOLOGIA ATIVOS



TIPO ALUGUEL



PRAZO ALUGUEL



NÚMERO INQUILINO



LOCALIZAÇÃO



Fonte: Guardian Gestora

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | PÓS EMISSÃO CENÁRIO 1 E CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO DE VENDA



30%	SP
21%	RS
8%	RJ
6%	MT
6%	BA
28%	OUTROS



30%	CARREFOUR
19%	BAT
15%	INQUILINO 1 AAA
11%	GPA
10%	MATEUS
7%	INQUILINO 3 AAA



100%	ATÍPICO
0%	TÍPICO

Fonte: Guardian Gestora

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

892

DISPONIBILIDADES ATUAIS¹
COBREM

22 ANOS

DAS OBRIGAÇÕES DO FUNDO¹¹disponibilidades até 2046PATAMAR DE ALAVANCAGEM
DO FUNDO

3%

EM RELAÇÃO AO ATIVO²²líquido de suas disponibilidades606¹

DISPONIBILIDADES

2025

2026

2027

2028

2029

2030 a 2046

DISPONIBILIDADES TOTAIS DO FUNDO (em milhões)

O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO E AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NESTE FATO RELEVANTE SÃO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O FUNDO PODE ABRIR AO MERCADO ATÉ A PRESENTE DATA, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES AO PIPELINE.

NÃO OBSTANTE, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA ACIMA E TAIS RECURSOS PODERÃO SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS NESTA DATA.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS DO PIPELINE POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.