

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 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 Faria Lima, 201 26º andar, conjunto 261, 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:

Por meio de um de seus fundos imobiliários controlados, o **GUARDIAN PRIME LOG FII**, o Fundo concluiu a aquisição de um ativo logístico (imóvel) localizado no município de Itapevi, estado de São Paulo, no valor total de R\$ 119.810.000,00 (cento e dezenove milhões oitocentos e dez mil reais) (“Preço”). O pagamento da transação será parcelado, sendo a 1ª Parcela de R\$ 101.700.000,00 quitada no ato da escritura. Enquanto a 2ª Parcela está datada para julho de 2028, com correção prevista pelo IPCA/IBGE.

A estrutura financeira desenhada para a operação garante ao GARE11 uma **rentabilidade ponderada média nos 5 primeiros anos**, pós custos de aquisição, **de dois dígitos e superior ao guidance de dividendos vigente no Fundo** (sem considerar qualquer potencial acréscimo real no patamar de aluguel vigente no contrato hoje). Importante mencionar que o montante referente à 1ª parcela já vinha sendo provisionado desde janeiro de 2026 no “pote” de Disponibilidades do Fundo apresentados na Seção de detalhamento da Alavancagem dos Relatórios Gerenciais. Desta forma, apenas a parcela 2 da transação que passará a figurar como obrigação de pagamento do fundo – no montante aproximado de R\$ 18 milhões apenas. Portanto, o impacto da transação na estrutura de capital do fundo reportada atualmente é marginal.

Localizado às margens da Rodovia Presidente Castelo Branco, na altura do km 34,5 (sentido interior), o imóvel é composto por uma nave de aproximadamente 34.286m² implantada em um terreno de 405.826 m², com um terreno adjacente de aproximadamente 4.300m².

Esta Nave logística já performada abriga áreas de armazenagem seca e refrigerada, na proporção aproximada de 85% e 15%. Atualmente, o imóvel se encontra integralmente locado para apenas um Inquilino, o Grupo Carrefour, sendo um ativo imprescindível para a operação logística de abastecimento da companhia para sua rede de lojas em São Paulo. O contrato de locação é típico, com vencimento previsto para dez/29 e dado o histórico de transação do Fundo com a companhia, já houve manifestação positiva dela no ímpeto de extensão do contrato de locação vigente.

O racional da gestão para esta aquisição está pautado na qualidade do imóvel e em sua localização. Observa-se nos últimos anos considerável elasticidade no valor por m² de locações na região, o que juntamente com o potencial de expansão das áreas de armazenagem refrigerada e melhoria da

propriedade, lastreia considerável potencial de incremento na rentabilidade deste ativo ao portfólio do GARE.

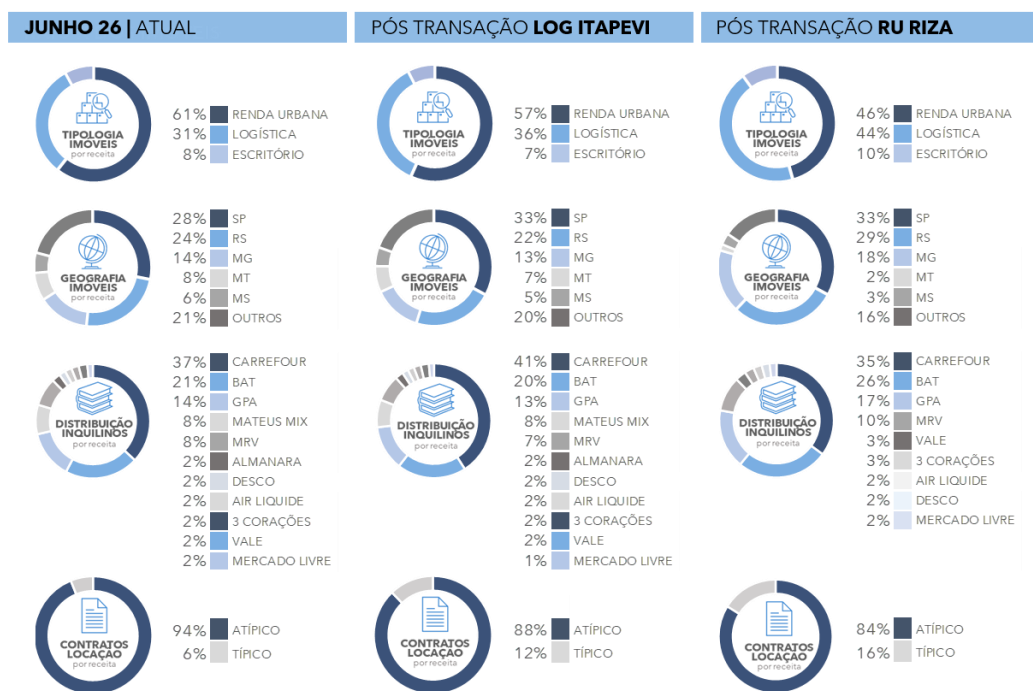
Esta aquisição faz parte do movimento antecipado pela Gestora, por meio dos Relatórios Gerenciais do Fundo, de **reequilíbrio da exposição do Fundo aos vértices de imóveis Logísticos e de Renda Urbana**.

Conforme comunicado ao mercado por meio de Fato Relevante, em junho de 2026, o GARE11 firmou compromisso de venda de portfólio de lojas que contempla considerável fatia de sua exposição a lojas locadas ao varejista Atacadão, detida pelo grupo Carrefour. Objetivo primário desta operação é reduzir a exposição direta do Fundo à contraparte Carrefour - diante do fato deste ser o principal inquilino do Fundo (com 37% de participação na receita de aluguel do GARE) e de modo a permitir que o Fundo pudesse aproveitar novas operações que tivesse o grupo como inquilino sem aumento do patamar atual de concentração.

Portanto, é fundamental reforçar que 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 é apresentada uma 1ª simulação de como ficará a carteira do fundo de maneira provisória, que reflete apenas esta transação, e uma 2ª simulação contemplando o compromisso de venda de ativos de renda urbana mencionado acima.

O PORTFÓLIO GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis



Informações adicionais sobre a transação serão detalhadas nos próximos relatórios gerenciais do Fundo.

São Paulo, 03 de Agosto de 2026.

BANCO DAYCOVAL S.A. e GUARDIAN GESTORA LTDA.