

## **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 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**, 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, o recebimento de uma proposta de aquisição ("Proposta") do imóvel atualmente locado para o Grupo GPA, localizado na Avenida Princesa D'Oeste, nº 1.467, na cidade de Campinas, estado de São Paulo ("GPA CAMPINAS"), detido pelo Fundo, além de solicitar a concessão do período de exclusividade que permitirá ao proponente realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do GPA CAMPINAS.

A Gestora comunica, ainda, que irá avaliar os termos e as condições apresentados e, caso decida prosseguir com as tratativas, informará aos Cotistas e ao Mercado Geral de sua decisão e dará sequência, em conjunto com a Administradora, na elaboração e formalização dos instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e as condições aos quais se sujeitará eventual conclusão da venda do GPA CAMPINAS.

O GPA CAMPINAS é uma loja com aproximadamente 2.895 m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e noventa e cinco metros quadrados) de área locável, locado em sua totalidade à Companhia Brasileira de Distribuição ("Grupo Pão de Açúcar").

Considerando os custos de intermediação imobiliária, o valor apresentado na Proposta equivale a R\$30.014.577,26 (trinta milhões, quatorze mil, quinhentos e setenta e sete reais e vinte e seis centavos), a serem pagos à vista, no ato da lavratura da escritura de compra e venda do GPA CAMPINAS, representando um *cap rate* de 6,82% a.a. (seis vírgula oitenta e dois por cento ao ano).

Ainda, caso a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais apresentados na Proposta, a expectativa da Gestora é que o lucro bruto estimado total será de aproximadamente R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ou R\$0,048 (zero vírgula zero quarenta e oito centavos) por cota do Fundo, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas. A efetivação da transação traria uma TIR aproximada de 26,0% (vinte e seis por cento) ao ano, equivalentes a uma taxa de IPCA+21,24% (vinte um vírgula vinte e quatro 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.

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, 27 de setembro de 2024.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

**GUARDIAN GESTORA LTDA.**