

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 Morais, 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”), nos termos da regulamentação aplicável, servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou, nesta data, um Contrato de Compra e Venda e Outras Avenças (“CVC”), sujeitos a determinadas regras de confidencialidade, com o **GRUPO CARREFOUR BRASIL** (“CARREFOUR”), tendo por objeto a aquisição de 15 (quinze) imóveis ocupados pela bandeira **ATACADÃO S.A.**, com o valor total de R\$725.047.555,33 (setecentos e vinte e cinco milhões, quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e trinta e três centavos) (“Preço”);
- II. A operação foi celebrada por meio de um contrato de “*Sale & Leaseback*”, de tal forma que concomitante à venda o Fundo e o CARREFOUR celebrarão **contratos atípicos de locação**, com prazo

inicial de **13 (treze) anos**, renováveis por 2 (dois) períodos adicionais de 5 (cinco) anos, podendo totalizar até 23 (vinte e três) anos de vigência de contrato e sujeitos aos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

- III. Os 13 (treze) primeiros anos de contrato serão atípicos e com multa de 100% (cem por cento) das locações remanescentes em caso de rescisão antecipada. O contrato será anualmente corrigido por IPCA e considerando os aluguéis do primeiro ano de locação a aquisição foi realizada a um *cap rate* de 8,00% (oito por cento);
- IV. O cronograma da operação envolve a superação de algumas condições precedentes, usais neste tipo de transação, sendo a mais relevante a aprovação do CADE. As partes têm como alvo para fechamento o início de dezembro e data limite o fim de 2024.

A Gestora entende que a operação está em linha com o atual momento do Fundo e possui as principais características presentes em sua tese de investimento. Assim, além de adicionar ao quadro de locatários do Fundo o CARREFOUR, empresa líder no setor varejista com faturamento de R\$ 115,4 bilhões em 2023 e *rating* de crédito AAA em escala nacional, a aquisição reforça a exposição do Fundo em fortes praças do mercado imobiliário, visto que o portfólio é composto majoritariamente por imóveis no estado de São Paulo.

Ainda, a Gestora está atenta ao atual reconhecimento da sua base de cotistas em relação à fotografia geral do Fundo, principalmente no que tange disponibilidades, nível de alavancagem e diversificação de setores e avalia de maneira holística o momento atual do Fundo. Dessa forma, mesmo considerando a potencial operação de venda envolvendo o ativo BRF VISA, publicada em comunicado a mercado, no dia 17 de outubro de 2024, que caso concluída aumentará as disponibilidades do Fundo e reduzirá sua alavancagem, a Gestora irá realizar uma nova oferta pública, ainda esse ano. Seu principal objetivo será o de manter o atual equilíbrio do Fundo entre disponibilidades e obrigações assumidas, após a conclusão da operação.

Por fim, a atual aquisição reforça a tese de reciclagem de portfólio com ganho de capital, agregando ativos de qualidade e bem localizados. A Gestora reforça seu comprometimento na manutenção da atual tese do Fundo e seu pipeline futuro de ativos aponta para o atual equilíbrio da carteira entre os setores de renda urbana e logística.

Mais informações sobre esta transação, bem como os impactos da transação nas receitas do Fundo, serão detalhadas pela Administradora e Gestora por ocasião da conclusão do negócio, em fato relevante complementar a este, e disponíveis nos sites da Administradora e da Gestora.

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.

ANEXO I – PRINCIPAIS ASPECTOS DA OPERAÇÃO

PORTFÓLIO CARREFOUR - ATACADÃO | FUNDAMENTOS OPERAÇÃO

highlights da aquisição

I. PORTFÓLIO ESTRATÉGICO & DE ALTO PADRÃO

- I. Ativos bem localizados (40% no estado de São Paulo);
- II. Lojas estratégicas para o inquilino;
- III. Potencial Futuro de Desenvolvimento;

II. CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL & DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

- I. Aquisição dentro do CORE de investimento do Fundo;
- II. Diversificação de Locatários com manutenção da qualidade do tenancy;
- III. Locatário AAA e líder no setor varejista;
- IV. Contrato 100% Atípico;

III. AMPLIAÇÃO DA CAPACIDADE DE RECICLAGEM & GERAÇÃO DE LUCRO

- I. Aquisição dentro do CORE de investimento do Fundo;
- II. Diversificação de Locatários com manutenção da qualidade do tenancy;
- III. Locatário AAA e líder no setor varejista;
- IV. Contrato 100% Atípico;



ANEXO I – PRINCIPAIS ASPECTOS DA OPERAÇÃO

PORTFÓLIO CARREFOUR - ATACADÃO | 15 LOJAS

highlights da aquisição

PORTFÓLIO OPERAÇÃO



DNA

GA¹¹
RE

**TIJOLO
HIGH GRADE
ATÍPICO
LONGO PRAZO**

HIGHLIGHTS



8,00%
ao ano
Cap Rate 1º ano



13 anos
ATÍPICO



15
lojas atacarejo
renda urbana



240
mil m² de ABL