

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

FATO RELEVANTE

O BANCO DAYCOVAL S.A., com sede na Avenida Paulista, 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, 1.553, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05.419-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestor (“Gestor”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 (“Fundo”), em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e em atendimento ao disposto no “*Ato do Administrador para Aprovação da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate*”, celebrado em 30 de outubro de 2024 (“Ato do Administrador”), conforme retificado e ratificado por meio do “*Ato do Administrador para Retificação e Ratificação da Aprovação da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate*”, celebrado em 04 de novembro de 2024, por meio do qual foi estabelecido que o preço de emissão das Novas Cotas (conforme definidas no Ato do Administrador) será equivalente ao valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao último dia do mês de outubro, que corresponde ao valor de R\$ 9,00 (nove reais) por Nova Cota, conforme divulgado pelo Administrador em 1º de novembro de 2024, por meio do informe mensal do Fundo, o qual foi fixado em atendimento ao critério previsto no item 15.6.2. do regulamento do Fundo, bem como foi alterado o investimento mínimo por investidor para R\$ 1.008,00 (um mil e oito reais), correspondente a 112 (cento e doze) Novas Cotas.

Nesse sentido, a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição (“Oferta”), terá seus principais termos e condições, conforme descritas abaixo:

- A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo;
- B. **Quantidade de Cotas da 6ª Emissão:** a quantidade inicial de Novas Cotas será de 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas (“Quantidade Inicial de Novas Cotas”), podendo tal quantidade ser (i) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou (ii) aumentada em virtude do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);

- C. **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta é de até R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser (i) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou (ii) aumentado em virtude do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- D. **Preço de Emissão das Cotas da 6ª Emissão:** o valor nominal unitário da Nova Cota será equivalente à R\$ 9,00 (nove reais), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao último dia do mês de outubro, (“Preço por Nova Cota”), fixado conforme critério previsto no item 15.6.2. do Regulamento;
- E. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.000.004,00 (cinco milhões e quatro reais), equivalente a 555.556 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, quinhentas e cinquenta e seis) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador;
- F. **Cotas do Lote Adicional:** nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta (“Opção de Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. As Novas Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder;
- G. **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- H. **Taxa de ingresso e saída:** não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

- I. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por Investidor é de R\$ 1.008,00 (um mil e oito reais), correspondente a 112 (cento e doze) Novas Cotas (“Investimento Mínimo”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuída ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo nas hipóteses descritas no Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo e terceiros cessionários quando do exercício do Direito de Preferência;
- J. **Custos da Oferta:** Não haverá taxa de distribuição primária, sendo que os custos da Oferta serão majoritariamente suportados pelo Gestor, por meio de renúncia da Taxa de Gestão (conforme estabelecido no regulamento do fundo) e o saldo restante, não arcados pelo Gestor, serão encargos do Fundo. A mecânica da renúncia da Taxa de Gestão pelo Gestor será detalhada nos documentos da Oferta;
- K. **Destinação dos Recursos da 6ª Emissão:** considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, conforme detalhado no prospecto da Oferta;
- L. **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.008,00 (um milhão e oito reais), que equivale à quantidade mínima de 111.112 (cento e onze mil, cento e doze) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento em valor igual ou inferior a R\$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), que equivale à quantidade máxima de 111.111 (cento e onze mil, cento e onze) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

- M. **Tipo e Forma de Distribuição das Cotas da 6ª Emissão:** oferta pública de distribuição primária, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
- N. **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob 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;
- O. **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Nova Cota, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas 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 das cotas do Fundo será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3;
- P. **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- Q. **Coordenador Líder:** a distribuição das Novas Cotas da 6ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Coordenador Líder”);
- R. **Negociação das Novas Cotas.** Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a data definida no formulário de liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento”) e da obtenção de autorização da B3;
- S. **Direito de Preferência:** nos termos do item 15.6.3 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“Data-Base”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). 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 e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas do Fundo e da B3;

- T. **Fator de Proporção:** o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o período de exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 0,39724772475, correspondente ao fator aplicado sobre a Quantidade Inicial de Novas Cotas dividida pelo número de cotas detidas por cada cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados para o número inteiro imediatamente acima (arredondamento para cima) (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”);
- U. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento; e
- V. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Administrador aprovou ainda a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”) para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras.

O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

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.

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E O PREÇO POR NOVA COTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, DA LÂMINA DA OFERTA, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, A SEREM DIVULGADOS AO MERCADO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 4 de novembro de 2024

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador do Fundo

GUARDIAN GESTORA LTDA.
Gestor do Fundo