



## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

Risco de	X	perda do principal	O investimento nas cotas da 6ª (sexta) emissão (“Emissão”) do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate (“Fundo”, “Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.</b>		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,00 (nove reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Código de negociação	GARE11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN REAL ESTATE</b> CNPJ: 37.295.919/0001-60 Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: <a href="https://www.daycoval.com.br/">https://www.daycoval.com.br/</a>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>GUARDIAN GESTORA LTDA.</b> CNPJ: 37.414.193/0001-37 Página Eletrônica: <a href="http://www.guardian-asset.com">www.guardian-asset.com</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Prospecto).	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Guardian Gestora Ltda. é uma gestora independente, criada a partir de um grupo familiar com um sólido histórico de atuação na cidade de São Paulo. Em 2021, a entrada dos novos sócios na gestora, que juntos somam vasta experiência nos setores imobiliário, financeiro e de crédito, fortalece a sua atuação no mercado. A Guardian gere aproximadamente R\$ 5,0 bilhões em ativos distribuídos em 15 fundos, sendo eles Fundos Imobiliários, de Direitos Creditórios, Multimercado e de Previdência, sendo o FII Guardian Logística (GALG11) e o FII Guardian Multiestratégia (GAME11) os principais veículos listados na B3.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores ( <i>one stop shop</i> ). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), <i>escrow account</i> , bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.	Seção 16 do Prospecto



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:</b> Existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Risco de mercado das Cotas do Fundo:</b> Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Risco de crédito:</b> Devedores e locadores podem não cumprir suas obrigações perante o Fundo. Eventos que afetem as condições dos devedores podem impactar o valor de ativos e a rentabilidade das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
<b>Risco imobiliário:</b> Risco de desvalorização dos empreendimentos do Fundo, ocasionada, por exemplo, por: (i) fatores macroeconômicos; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias; (iii) mudanças socioeconômicas; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos; (vi) expropriação dos empreendimentos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:</b> A propriedade das Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Novas Cotas possuídas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Novas Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> Determinado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [ ] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que, estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	112 (cento e doze) Novas Cotas, totalizando R\$ 1.008,00 (mil e oito reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar os seus Documentos de Aceitação junto à uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva. Oferta Institucional: De forma discricionária pelo Coordenador Líder.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<b>Administradora:</b> <b><a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a></b> (neste <i>website</i> clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais Informações	
<b>Participação na oferta</b>		
	<p><b>Coordenador Líder:</b></p> <p><b>www.xpi.com.br</b> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Sexta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate (GARE11)” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b></p> <p><b>www.guardian-asset.com</b> (neste <i>website</i> clicar em “Fundos”, clicar em “FII Guardian Real Estate – GARE11”, clicar em “Documentos”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b></p> <p><b>www.gov.br/cvm/pt-br</b> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>Fundos.NET:</b></p> <p><b>https://www.gov.br/cvm/pt-br</b> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>B3:</b></p> <p><b>www.b3.com.br</b> (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate” e, então, clicar na opção desejada); e</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (<b>www.b3.com.br</b>).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, por meio de carta convite a ser disponibilizada no <i>website</i> da B3 ou por meio de termo de adesão.	Seção 8.5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	11 de novembro de 2024 a 25 de novembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de rratificação da aprovação da Oferta, qual seja, 04 de novembro de 2024.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26 de novembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	29 de novembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	29 de novembro de 2024.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto

