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 concluiu a aquisição de 15 (quinze) imóveis, do **GRUPO CARREFOUR BRASIL** ("CARREFOUR") no 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 celebraram **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. A operação considerou o consumo de parte das disponibilidades do fundo e dos recursos provenientes da antecipação de recebíveis oriundos do contrato atípico de locação.

A Gestora entende que a operação reforça o portfólio de ativos do Fundo na medida que adiciona ao seu quadro de locatários o CARREFOUR**,** empresa líder no setor varejista com faturamento de R$ 115,4 bilhões em 2023 com *rating* de crédito AAA em escala nacional e superior ao *rating do* Brasil em escala global, e imóveis em fortes praças do mercado imobiliário, visto que o portfólio é composto majoritariamente por lojas estado de São Paulo.

Vale ressaltar que os ativos adquiridos tratam-se de lojas consolidadas, em pontos comerciais maduros e inseridas em grandes terrenos tornando os imóveis líquidos não apenas por seu atual uso, mas também pelo potencial futuro de exploração existente em cada imóvel.

Ainda, ao analisar a operação a gestora também considerou os movimentos que ocorriam em paralelo no Fundo, como por exemplo a venda do BRF VISA (com conclusão prevista para o início de 2025), que além de redução da dívida, trará um reforço de caixa ao Fundo.

Dessa forma, a Gestora entende que a conclusão da operação traz melhorias diretas ao Fundo com a diversificação de inquilinos, imóveis e reforço da estratégia de reciclagem, mantendo o equilíbrio entre seus principais parâmetros (posição de caixa, estrutura de capital e retorno). Mais informações sobre esta transação serão detalhadas pela Gestora nos próximos relatórios gerenciais.

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.