GUARDIAN LIQUIDEZ DI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.364.712/0001-47

FATO RELEVANTE

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, cj. 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.695.922/0001-09, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.897, de 07 de julho de 2021 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **GUARDIAN LIQUIDEZ DI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.364.712/0001-47 ("Fundo"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, cj. 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.884, de 21 de junho de 2021, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nesta data, por meio da assembleia geral extraordinária de Cotistas ("AGC"), foi aprovada a emissão e a realização da distribuição primária de cotas seniores da 3ª (terceira) emissão da classe única do Fundo ("Cotas Seniores da 3ª Emissão", "3ª Emissão" e "Classe", respectivamente), cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação e registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, as quais estão descritas abaixo e na ata da AGC:

(i) **Número da Emissão**: a presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas seniores da Classe;

(ii) **Quantidade de Cotas Seniores da 3ª Emissão**: serão emitidas, inicialmente, 48.000.000 (quarenta e oito milhões) de Cotas Seniores da 3ª Emissão, observado que serão emitidas 48.000.000 (quarenta e oito milhões) de Cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado

o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(iii) **Valor da Oferta**: o montante da Oferta é de, inicialmente, R$ 519.216.000,00 (quinhentos e dezenove milhões, duzentos e dezesseis mil reais), observado que o montante de R$ 519.216.000,00 (quinhentos e dezenove milhões, duzentos e dezesseis mil reais) se refere às Cotas Seniores ("Valor da Oferta"), podendo tal montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta. Não haverá índice de subordinação mínima a ser observado para a Oferta e/ou para o Fundo;

(iv) **Preço de Emissão das Cotas Seniores da 3ª Emissão**: o valor nominal unitário das Cotas Seniores da 3ª Emissão é de R$ 10,817 (dez reais e oitocentos e dezessete milésimos de real) ("Preço de Emissão");

(v) **Investimento Mínimo Por Investidor:** não há investimento mínimo por Investidor;

(vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta**: será admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores da 3ª Emissão, desde que subscrita a quantidade mínima de 1 (uma) Cota Sênior, no valor total de R$ 10,817 (dez reais e oitocentos e dezessete milésimos de real), totalizando o montante mínimo de R$ 10,817 (dez reais e oitocentos e dezessete milésimos de real) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas Seniores da 3ª Emissão que não forem efetivamente subscritas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Não haverá índice de subordinação mínima a ser observado para a Oferta e/ou para o Fundo. No âmbito da Oferta, não haverá a possibilidade de condicionamento prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

(vii) **Lote Adicional e Lote Suplementar**: não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

(viii) **Taxa de ingresso**: não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas Seniores da 3ª Emissão objeto da Oferta;

(ix) **Destinação dos Recursos da 3ª Emissão**: os recursos líquidos captados pela Classe por meio da Oferta serão destinados à aquisição, pela Classe, de Ativos, conforme definidos no Regulamento, de acordo com a Política de Investimentos, estabelecida no Anexo ao Regulamento;

(x) **Custos da Oferta**: Os custos da Oferta serão pagos pelo próprio Fundo.

(xi) **Público-Alvo da Oferta**: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (a) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Consultor Especializado, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas); (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Administradora, a Gestora e o Consultor Especializado, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pela Gestora, pelo Consultor Especializado ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(b)" a "(e)" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas"). As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração de sua ordem de investimento.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores da 3ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas Seniores da 3ª Emissão junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas Seniores da 3ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, § 3º, da Resolução CVM 160;

(xii) **Direito de Preferência**: os atuais Cotistas da Classe não terão direito de preferência na subscrição das Cotas Seniores da 3ª Emissão, nos termos do Artigo 30, parágrafo único, do Anexo ao Regulamento;

(xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas Seniores da 3ª Emissão**: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas Seniores da 3ª Emissão, no Brasil, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e contará com 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;

(xiv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas Seniores da 3ª Emissão**: as Cotas Seniores da 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e/ou da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo ("Escriturador"), conforme o caso, sendo que cada subscritor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas Seniores da 3ª Emissão por ele subscritas. As Cotas Seniores da 3ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, nas datas de liquidação da Oferta, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme o caso e observado o Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Anúncio de Início, ou mediante chamada de capital, em qualquer caso, pelo Preço de Emissão, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, em valores mobiliários e em quaisquer outros ativos permitidos pela regulamentação, observada a recomendação do Consultor Especializado (conforme definido no Regulamento).

A integralização em bens e direitos não necessita de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, tendo em vista que a Classe de cotas é destinada exclusivamente a investidores profissionais de acordo com o artigo 45, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Caso um ou mais Investidores que venham a subscrever Cotas Seniores da 3ª Emissão sejam credores do Fundo, será admitida a realização da compensação entre a obrigação de integralização de Cotas Seniores da 3ª Emissão por tais Investidores, com a obrigação de pagamento do Fundo.

Cada Investidor prestará no ato da subscrição de Cotas Seniores da 3ª Emissão, por meio do Termo de Adesão ao Regulamento, declaração atestando estar ciente de que: (a) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições; (c) o investidor é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; e (d) existem restrições para a colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta.

As integralizações de Cotas Seniores da 3ª Emissão serão realizadas em diversas datas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), observado que o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data prevista para a integralização, e deverá comunicar a B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência, quando a integralização for realizada via B3;

(xv) **Registro de Liquidação e Negociação**: as Cotas Seniores da 3ª Emissão serão depositadas para: (a) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (MDA), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores da 3ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas Seniores da 3ª Emissão que não estiverem depositadas na B3.

A colocação das Cotas Seniores da 3ª Emissão para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3, no ambiente de balcão, poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora, sendo certo que os Investidores deverão: (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de celebrar o Termo de Aceitação da Oferta, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá: (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro; e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de

garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de celebrar o Termo de Aceitação da Oferta, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Termo de Aceitação da Oferta, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

Durante a colocação das Cotas Seniores da 3ª Emissão, o Investidor que subscrever Cotas Seniores da 3ª Emissão terá suas Cotas Seniores da 3ª Emissão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo certo que as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado de balcão organizado da B3, somente entre Investidores Profissionais, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), considerando o público-alvo do Fundo.

(xvi) **Prazo de Colocação**: as Cotas Seniores da 3ª Emissão deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Anúncio de Início ("Prazo de Colocação");

(xvii) **Coordenador Líder**: a distribuição das Cotas Seniores da 3ª Emissão terá como coordenador líder o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, para atuar como participantes especiais na colocação da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder;

(xviii) **Devolução de Valores**: caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, os valores serão restituídos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os

rendimentos líquidos, se aplicáveis, auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período;

(xix) **Direitos e Características das Cotas Seniores da 3ª Emissão**: as Cotas (i) são emitidas em classe única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses, e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das Cotas Seniores no pagamento de rendimentos e amortizações, na forma prevista no Anexo do Regulamento, observada a inexistência de índice mínimo de subordinação; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, (iii) não serão resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver, observada a ordem de preferência descrita no Regulamento, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, não será conferido aos seus titulares direito de preferência, exceto se previsto de forma diversa na assembleia que venha a deliberar pela nova emissão; e (viii) as Cotas que não estiverem depositadas na B3, serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Cotas, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados; e

(xx) **Demais Termos e Condições da Oferta**: os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL OS "FATORES DE RISCO".

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DA ATA DE AGC. ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS SENIORES DA 3ª EMISSÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A CLASSE CONTA COM DUAS SUBCLASSES, SENDO QUE A SUBCLASSE SUBORDINADA É SUBORDINADA À SUBCLASSE SÊNIOR, DE MODO QUE AS COTAS SENIORES POSSUEM DIREITOS PRIORITÁRIOS EM RELAÇÃO ÀS COTAS SUBORDINADAS. NÃO OBSTANTE, NÃO HAVERÁ ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO MÍNIMA A SER OBSERVADO PARA A OFERTA E/OU PARA O FUNDO.

AS COTAS ESTÃO SUJEITAS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160, NA RESOLUÇÃO CVM 175 E NO REGULAMENTO.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS SENIORES DA 3ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GUARDIAN GESTORA LTDA.







