

Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários.

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.759.978/0001-51

CÓDIGO ISIN: BR0QX9CTF004

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NO BALCÃO B3: 6488525UN3

Tipo ANBIMA: Tijolo Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multiestratégia

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/413, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025*

*Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **GUARDIAN OPORTUNIDADES VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 63.759.978/0001-51 ("Fundo"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, sociedade autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 18.844, de 21 de junho de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 261 e 271, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sobre o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"), o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 30.000.000 (trinta milhões) de cotas ("Cotas" e "Oferta", respectivamente) ao preço de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), todas nominativas e escriturais, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante total de:

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

A Oferta consistiu na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e foi realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Não houve distribuição parcial das Cotas no contexto da Emissão e da Oferta, conforme faculdade prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo é a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484 e 11.485, de 27 de dezembro de 2010 ("Escriturador").

Os dados finais de distribuição das Cotas estão indicados no quadro abaixo:

Nº	Tipo de Investidor	Nº de Investidores	Nº de Novas Cotas Adquiridas
1	Pessoas físicas	-	-
2	Clubes de investimento	-	-
3	Fundos de investimento	-	-
4	Entidades de previdência privada	-	-

5	Companhias seguradoras	-	-
6	Investidores estrangeiros	-	-
7	Instituições financeiras ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	1	30.000.000
8	Demais instituições financeiras	-	-
9	Demais pessoas jurídicas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
10	Demais pessoas jurídicas	-	-
11	Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas ao emissor e aos participantes do consórcio	-	-
Total		1	30.000.000

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram das intenções de investimento, observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Novas Cotas da Oferta para as Pessoas Vinculadas.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste *website*, procurar pelo nome da Classe, selecionar “Detalhes”, selecionar “Ofertas” e, verifique as documentações);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.guardian-asset.com> (neste *website*, procurar por “Fundos”, clicar em “Emissões” e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Guardian Oportunidades Varejo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

Termos e expressões iniciados em letras maiúsculas, quando utilizados e não definidos de outra forma neste Anúncio de Início, terão o significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo.

AS COTAS NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODEM SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, AO ADMINISTRADOR, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM.

A data deste Anúncio de Encerramento é 19 de dezembro de 2025



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADOR

