




GA¹¹ME FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA



RELATÓRIO
GERENCIAL
março | 26

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números gerais **GAME11 | MAR26**
1.1 A TESE DE INVESTIMENTO
- 2 COMENTÁRIOS DO GESTOR**
cenário macro, destaques e principais movimentos
- 3 PERFORMANCE E RESULTADOS**
rentabilidade histórica e mercado secundário
3.1 DRE, GUIDANCE E RESERVAS
- 4 TESTE DE SENSIBILIDADE**
spread médio em função da variação da cota
- 5 PORTFÓLIO GAME11**
portfólio consolidado, ativos, devedores e garantias
- 6 A GUARDIAN GESTORA**
estruturas e frente de atuação

CRI BRF VISA | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



1.

VISÃO

GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

CRI GPA | LOJA ASSAÍ ATACADISTA



VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

OBJETIVO E POSICIONAMENTO

O **FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I** é um fundo de investimento imobiliário que tem como público alvo investidores em geral, negociado em bolsa sob o *ticker* **GAME11**. É um fundo com essência em crédito imobiliário predominantemente de **BAIXO RISCO DE CRÉDITO** (*highgrade*), através de investimentos em sua maioria em títulos e valores mobiliários (TVM). A estratégia é fundamentada na gestão ativa do portfólio, buscando a máxima eficiência de alocação em ativos alvo com baixo nível de disponibilidades. Focado na diversificação de ativos contando com estruturas robustas de garantia, a tese de investimento é dividida em dois vértices: **BETA** (60~90%) e **ALPHA** (10%~40%), conforme detalhado de forma mais abrangente na página 05 deste relatório mensal.

PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 272,9**
milhões

ALOCAÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **24**
23 CRIs
01 FII

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

 **R\$ 9,60**
por cota

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,109**
por cota

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **1,13%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 9,04**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

 **R\$ 0,100**
por cota

DIVIDEND YELD²

 **1,11%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,94**
x

DURATION MÉDIA

 **4,0**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,3**
mil cotistas

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GAME11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **SET 2021**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

MÊS DE REFERÊNCIA | **MAR 26**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,10% A 1,15%³**

TAXA DE PERFORMANCE | **20%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **28.426.127**

DATA DE PAGAMENTO | **23 ABR 2026**

(1) RENTABILIDADE APURADA COM BASE NO VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO FECHAMENTO DO "MÊS DE REFERÊNCIA".

(2) DIVIDENDO YIELD DOS COTISTAS DETENTORES DE COTAS, EM RELAÇÃO AO PREÇO DE FECHAMENTO DA COTA NA "DATACOM" DO "MÊS DE REFERÊNCIA".

(3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DECRESCENTE EM RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CONFORME DEFINIDO NO REGULAMENTO DO FUNDO.

A TESE DE INVESTIMENTO

estrutura e principais características do fundo

Diante de um forte DNA com um longo histórico em crédito e imobiliário presente no time de gestão da Guardian ([conheça o nosso time](#)) e da identificação de oportunidades no mercado de financiamento imobiliário, o GAME11 foi estruturado para ser uma tese de investimento com essência em crédito imobiliário predominantemente de baixo risco de crédito com alto grau de diversificação de ativos e estruturas robustas de garantia em suas operações.

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA - 3 PILARES

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

Com o intuito de aproveitar a capacidade e diversidade de originação e estruturação da Guardian, a tese de investimento do GAME11 foi desenhada de modo a alocar em ativos alvo com dois perfis, os vértices na estratégia: BETA e ALPHA.

BETA β
 ALOÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS
GAME11

PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sênior e Única
 CRI Pulverizado - Sênior e Única

PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e
 Risco Comedido

PERFIL ATIVO

Risco de Crédito de Contraparte Comedido
 Liquidez das Garantias vinculadas
 Razão de Garantia superior a 130%
 Senioridade nos recebimentos
 Alienação Fiduciária de Garantia Real

α ALPHA
 ALOÇÃO 40 - 10% DOS ATIVOS
GAME11

PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sub e Única
 CRI Pulverizado - Sub e Única

PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem
 Liquidez

PERFIL ATIVO

Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários
 Debêntures de lastro Imobiliário
 Imóveis (SLB e Permutas Físicas)
 Cota de SPEs imobiliárias
 Equity

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra "essência" nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da trajetória do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas com destinação imobiliária), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa.

III - FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O GAME11 prevê uma gestão extremamente ativa, tanto no que diz respeito à originação dos ativos no mercado primário, assim como no monitoramento de oportunidades no mercado secundário. Desta forma, será comum observar parcela relevante do portfólio alocada em posições "Táticas" ao longo da vida do fundo. Estas posições táticas, normalmente são atreladas a ativos de maior liquidez com potencial ganho de capital em vendas no secundário, além de possibilitarem agilidade na reciclagem da carteira e o acompanhamento pelo fundo de movimentos macroeconômicos.

RISCO COMEDIDO

CRÉDITO
 ATIVOS IMOBILIÁRIOS



EFICIÊNCIA DE ALOCAÇÃO

AGILIDADE RECICLAGEM
 DOS ATIVOS
 SEM ALOCAÇÃO ESCALONADA



GAME11
 MULTIESTRATÉGIA
 CRÉDITO IMOBILIÁRIO

PROTEÇÃO CONTRA CICLOS MACRO



INDEXADORES
 CLASSES DE ATIVO LASTRO E GARANTIA

PREVISIBILIDADE E RENTABILIDADE



GUIDENCE DE RESULTADOS
 PRÊMIO DE YIELD NO RISCO X RETORNO

2.

COMENTÁRIOS

DO GESTOR

cenário macro, destaques e principais movimentos

CRI SÃO BENEDITO | EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO



COMENTÁRIOS DO GESTOR

resultados, cenário macro, destaques e principais movimentos

RESULTADOS DO GAME11 NO MÊS | MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

O resultado de MAR26 do GAME11 foi de R\$0,109/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de DEZ25 (0,33%), JAN26 (0,33%), e FEV26 (0,70%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,21% no mês. O dividendo a pagar em 23ABR será de R\$0,100/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,082/cota. Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0 a partir da data do *split* de cotas.

A distribuição de dividendos nos próximos exercícios será mantido no patamar mínimo de R\$0,100/cota dado a atual fotografia do portfólio do GAME11 em conjunto com as nossas projeções macroeconômicas. Ainda assim seguiremos com a manutenção de um saldo elevado em reservas de resultado, nossa principal ferramenta para evitar volatilidade em nossos dividendos mensais e uma sensibilidade de retorno aos nossos investidores.

CENÁRIO MACROECONOMICO ATUAL | PROJEÇÕES PARA 2026

O principal índice de referência do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, inverteu sua trajetória e permaneceu no campo negativo ao longo de todo o mês de março, com movimento mais intenso na segunda metade do período. A partir do dia 18, o índice passou a registrar uma trajetória consistente de queda, encerrando o mês aos 3.871 pontos e acumulando retorno negativo de -1,06%. No cenário macroeconômico doméstico, intensificaram-se as expectativas de flexibilização da política monetária, com o início de um ciclo de cortes na taxa Selic, atualmente em 14,75% ao ano. Ainda assim, o mercado consolida a perspectiva de um ciclo de afrouxamento gradual ao longo de 2026, com projeções majoritariamente alinhadas a reduções de baixa magnitude. Para esse horizonte, a precificação predominante aponta para uma Selic próxima de 13,0% ao final de 2026. As leituras mais recentes indicam a continuidade do processo de desaceleração inflacionária, ainda que o cenário internacional permaneça volátil, em função das tensões geopolíticas – especialmente envolvendo o Oriente Médio –, que seguem pressionando as expectativas. A pesquisa Focus projeta inflação próxima de 5,0% para 2026. Diante desse ambiente, permanece necessária uma postura de elevada cautela, com decisões de alocação cuidadosamente calibradas. Em síntese, a curva de juros reais apresentou relativa estabilidade, com moderada compressão das taxas nos vértices mais curtos ao longo de março, preservando, contudo, a estrutura invertida entre prazos curtos e longos. O *yield* médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, encerrou o mês em 8,14% ao ano, recuo de 18bps em relação aos 8,32% observados ao final de fevereiro.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

O mês de março abriu uma janela importante para novas alocações no fundo, em função do expressivo volume de caixa gerado no período. Tal movimento decorreu, principalmente, de dois fatores: (i) o fluxo elevado de amortizações, tanto ordinárias quanto extraordinárias, dos ativos que compõem o portfólio; e (ii) a redução relevante da posição em MXRF11 no âmbito do GAHF, resultando em uma geração líquida de caixa próxima a R\$ 50 milhões. Diante desse cenário, a gestão direcionou foco prioritário à realocação desse capital ao longo do mês, considerando sua materialidade para a estratégia do fundo. Neste estágio, entendemos ter atingido um ponto de equilíbrio mais adequado na composição do portfólio entre os indexadores (IPCA e CDI), especialmente em função da exposição relevante a FIIs atrelados ao CDI no GAHF. Nesse contexto, reduzimos o foco em ativos indexados ao CDI e voltamos a direcionar esforços para alocações em ativos atrelados ao IPCA, buscando um balanceamento mais eficiente. Soma-se a esse movimento a recente revisão de nossas projeções de inflação para o curto e médio prazo, o que reforça a atratividade dos ativos indexados ao IPCA.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRI Prefixado

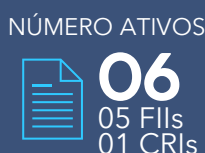
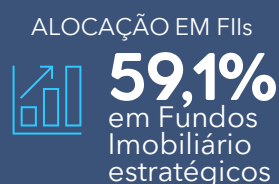
Considerando o exposto acima, realizamos a alocação do capital gerado em quatro ativos. O primeiro movimento foi o aumento de exposição no CRI MRV Flex VI, ancorado no *spread* atrativo ao qual o ativo vem sendo negociado no mercado secundário, bem como no fluxo relevante de amortizações extraordinárias recebidas, o que contribui para a redução da exposição ao risco e contração do LTV médio da operação. Os outros três ativos representam novas alocações. O primeiro consiste em um CRI cujo devedor é a incorporadora Helbor, lastreado em edifícios comerciais performados e com robusta estrutura de garantias, sendo o único entre os três indexado ao CDI. Por fim, os dois ativos restantes correspondem a séries “gêmeas” de CRIs lastreado em contratos de locação atípicos com a cooperativa de crédito Sicredi, tendo como ativos subjacentes escritórios-sede localizados em diferentes estados, com maior concentração nas regiões Sul e Sudeste. A operação conta com mecanismos adicionais de mitigação de risco, como excesso de fluxo (*overcollateral*), alienação fiduciária dos imóveis e seguro locatício. As alocações realizadas foram suficientes para praticamente zerar as disponibilidades do fundo, mantendo o nível de caixa em patamares residuais.

FII GUARDIAN HEDGE FUND

Fundo com objetivo de centralizar as iniciativas com outros FIIs

O Guardian Hedge Fund ("GAHF") é um veículo estruturado inicialmente para acomodar operações de compra e venda de ativos contra terceiros, incluindo estruturas que envolvam compensação de cotas de diversas formas. O fundo constitui um mecanismo fundamental para acelerar a estratégia de reciclagem de portfólio do GAME11, bem como apoiar o processo de captação da sua 3ª emissão de cotas. Em um segundo momento, o GAHF passará a concentrar todas as operações envolvendo fundos imobiliários, atuando de forma paralela à estratégia original como um fundo de fundos. Dessa forma, o veículo será responsável por consolidar as posições em FIIs, listados na B3 ou não, contemplando diferentes horizontes de desinvestimento, inclusive prazos indeterminados. Apesar de parte relevante dos ativos possuir característica de renda variável, a gestão trabalhará com uma meta de retorno estimado para o fundo descrita abaixo.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO PORTFÓLIO



RAIO X DA CARTEIRA

Com o objetivo de dar maior visibilidade à estratégia envolvendo operações com FIIs de terceiros, e de isolar o retorno dessa estratégia no âmbito do GAME11, apresentamos individualmente cada uma das operações abaixo. Para cada ativo, definimos um retorno estimado ("TAXA EST.") atrelado a um indexador específico, que servirá como base para o retorno estimado do próprio GAHF, podendo ser ajustado à medida que a estratégia do portfólio evolui, seja por meio de desinvestimentos ou pela inclusão de novos FIIs. Para fins de comparação entre o retorno efetivamente observado e nossa expectativa, atualizamos a TIR real dos ativos ("SPREAD OVER"). Em função da dinâmica de negociações no mercado secundário, é esperado que o fundo mantenha uma parcela pontual de disponibilidades, as quais serão alocadas preferencialmente em CRIs de liquidez imediata, com rentabilidade atrelada ao CDI ou prefixados.

CARTEIRA DE ATIVOS

#	NOME	CÓDIGO	GESTOR	INDEX	TAXA EST.	VOLUME R\$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO FUNDO	SPREAD OVER	VÉRTICE	FUNÇÃO	P	PRAZO VCTO	DY MÊS
1	MANATÍHF	MANA11	MANATÍ	IPCA	10,00%	3.617	1,25%	ÚNICA	HEDGE	11,01%	BETA	CORE	9,25	INDET.	0,110
2	VERITÁ ME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	9.989	3,44%	ÚNICA	HEDGE	11,37%	ALPHA	TÁTICO	7,40	INDET.	0,090
3	MAXIRENDA	MXRF11	XP	IPCA	9,00%	7.936	2,73%	ÚNICA	PAPEL	8,00%	BETA	TÁTICO	9,92	INDET.	0,095
4	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	13.433	4,62%	SUB.	FOF	19,56%*	ALPHA	CORE	104,2	DET.	4,000
5	GUARDIAN CORE	GCORE	GUARDIAN	CDI	5,75%	24.055	8,28%	SUB.	TIJOLO	13,31%*	ALPHA	CORE	100,0	DET.	2,205
6	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	40.970	14,10%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Ao longo do mês de março, mantivemos o mesmo ímpeto observado nas movimentações iniciadas em fevereiro, com a continuidade do processo de redução de posições em FIIs listados de prazo indeterminado, que apresentaram comportamentos distintos no período. O MANA11 seguiu registrando baixa volatilidade, com estabilidade de preço e consistência na distribuição de dividendos, resultando em retorno aderente à nossa estratégia de carregamento. Por outro lado, o VRTM11 permaneceu sendo negociado com desconto relevante, proporcionando um carregamento atrativo, acima das expectativas inicialmente traçadas para o ativo. Já o MXRF11 se manteve em patamares elevados de preço, encerrando o período cotado a R\$ 9,92, equivalente a um P/VP de 1,04x; nesse nível, o carregamento segue com menor atratividade relativa, o que motivou a continuidade da redução de nossa posição ao longo do mês. No que se refere aos FIIs de prazo determinado, ambos os fundos continuam apresentando retornos expressivos, acima das expectativas iniciais. Ainda que, no longo prazo, tais retornos tendam a convergir para nossas projeções – especialmente no caso do FII Guardian Core, por se tratar de um fundo sob gestão da própria Guardian – o fundo Oportunidades da Capitânia demanda acompanhamento mais dinâmico de expectativas, dado seu portfólio mais ativo e a potencial capacidade de superar o desempenho do IFIX, impulsionado por alavancagem e pelo momento de entrada em ativos com desconto.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



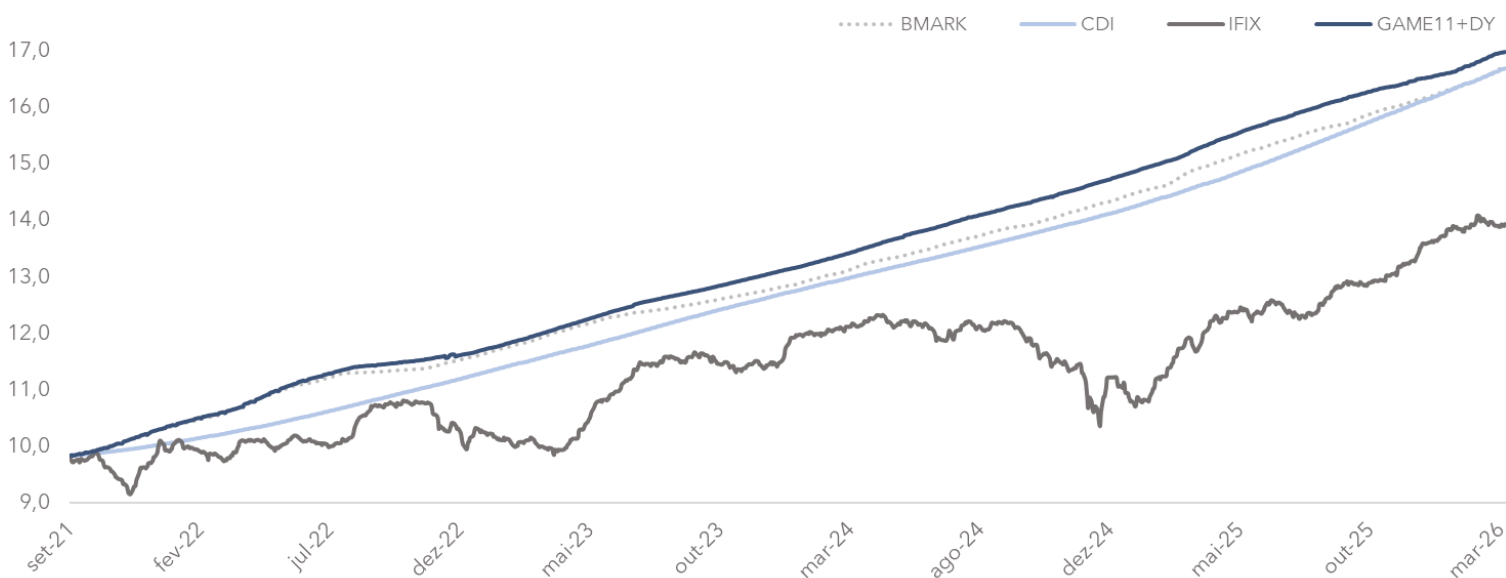
PERFORMANCE GAME11

rentabilidade histórica, liquidez e secundário

RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

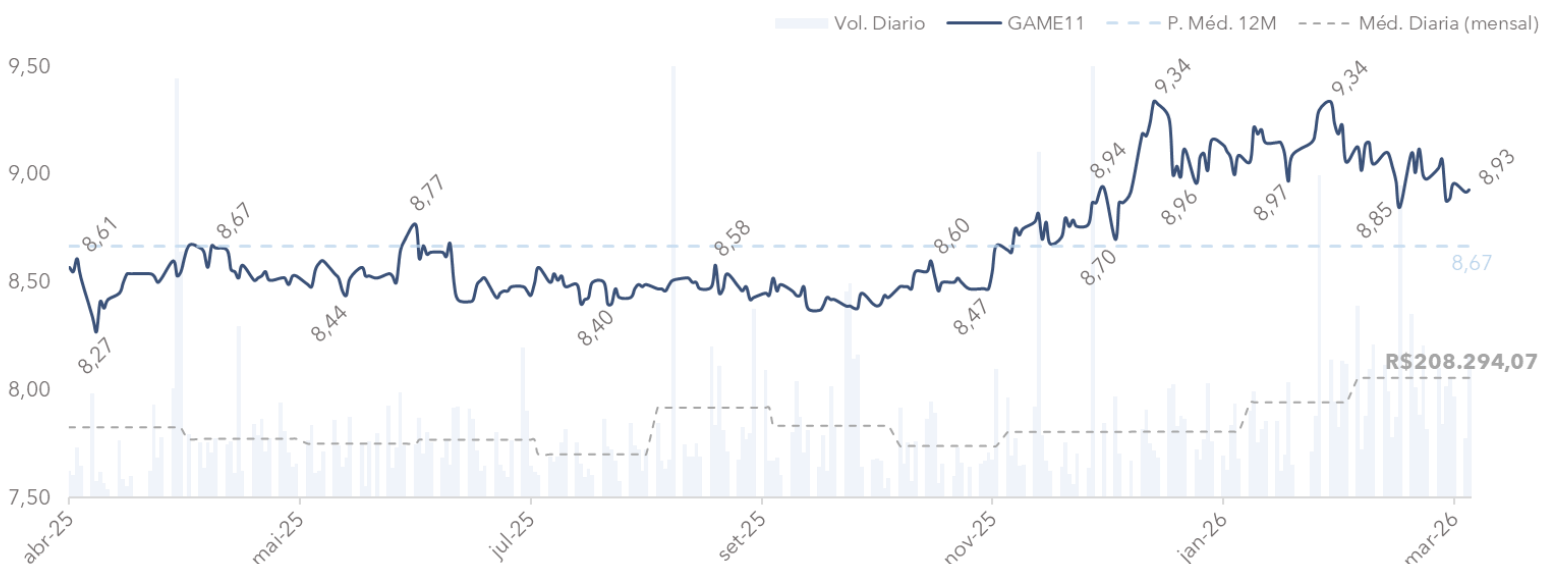
A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma rentabilidade nominal de 72,9%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 70,2%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 41,8%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 104,3% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O fundo oscilou no mercado secundário, ao longo do mês, entre a mínima de R\$ 8,85 e a máxima de R\$ 9,15, encerrando o período cotado a R\$ 8,93. Para efeito de comparação, nos últimos 12 meses observou-se um preço médio de R\$ 8,67 para o GAME11. O fundo apresentou certa volatilidade ao longo do mês de março, com um viés negativo, encerrando o período com variação -1,43%. Em uma perspectiva mais ampla, as cotas acumulam apreciação de 4,44% nos últimos 12 meses. A média diária de negociações vem apresentando um notável crescimento após a conversão de cotas da 3ª emissão do GAME11, atingindo neste mês a média diária de R\$ 208,3mil/dia, o maior patamar registrado dos últimos 12 meses. A maior atividade no mercado secundário refletiu-se em leve redução da base de investidores no período, encerrando o mês com 21.266 cotistas.



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

DRE, composição do resultado, dividendos e guidance

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

Apresentamos na "DRE" abaixo a rentabilidade dos últimos 12 meses do fundo sob a ótica de resultado contábil levando em consideração a totalidade de cotas emitidas do GAME11. Neste mês, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,11%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,17%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 9,01%.

	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	3.075.370	2.627.340	2.368.326	2.383.344	2.157.991	2.168.356	2.292.049	2.476.869	2.294.868	2.786.367	2.805.171	3.392.268	30.828.319
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.968.010	2.557.071	2.208.282	2.289.331	2.029.156	2.092.865	2.234.100	2.369.343	2.163.775	1.455.273	1.624.078	2.111.175	26.102.459
OUTROS RENDIMENTOS	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	107.527	131.093	1.331.093	1.181.093	1.281.093	4.725.861
TOTAL DE DESPESAS	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 299.103	- 2.802.950
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 223.591	- 226.187	- 272.990	- 2.476.888
OUTRAS DESPESAS	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 25.953	- 15.185	- 26.113	- 326.061
RESULTADO LÍQUIDO	2.874.380	2.412.907	2.157.564	2.153.928	1.941.246	1.944.956	2.049.825	2.265.994	1.811.325	2.282.892	2.563.798	3.093.165	27.551.977
RECEITAS	3.075.370	2.627.340	2.368.326	2.383.344	2.157.991	2.168.356	2.292.049	2.476.869	2.294.868	2.786.367	2.805.171	3.392.268	30.828.319
DESPESAS	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 299.103	- 2.802.950
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	96	219.367	253.931	-	-	473.393
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.169.768	2.842.613	2.842.613	26.406.507
RESERVA DE RESULTADO	813.101	351.627	96.284	92.649	- 120.034	- 116.323	- 11.454	204.714	- 249.955	99.759	- 288.140	250.552	1.122.780
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	2.028.853	2.380.481	2.476.765	2.569.414	2.449.380	2.333.057	2.321.602	2.526.317	2.276.362	2.376.121	2.087.981	2.338.533	2.338.533
RESULTADO POR COTA ¹	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	0,083	0,105	0,090	0,109	1,208
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,100	0,100	0,100	1,155
RES. ACUM. POR COTA	0,094	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,107	0,116	0,105	0,110	0,074	0,082	0,082
VALOR PATRIMONIAL ²	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	9,60	9,60	9,60	9,60	-
RESULTADO / VP ²	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	0,87%	1,10%	0,94%	1,13%	12,79%
FECHAMENTO DATA-COM ³	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	9,26	9,15	9,10	9,04	-
DIVIDEND YIELD ³	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	1,03%	1,09%	1,10%	1,11%	13,17%

COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS¹ & RESERVAS



¹Atualizamos nosso Guidance de dividendos com novas projeções macroeconômicas com base no boletim Focus (BACEN) e nos relatórios recorrentes dos principais Bancos Privados, mantendo nossos esforços para minimizar volatilidades no comportamento do fundo. **Atenção!** Este Guidance não deverá, sob qualquer hipótese, ser encarado como promessa ou garantia de retorno futuro para o fundo. Consideramos este Guidance como parâmetro fundamental para trazer elementos que auxiliem o investidor a compreender nossa estratégia para os próximos meses e nossa filosofia de gestão.

4.

SENSIBILIDADE

DA COTA

Spread médio em função da variação da cota
no mercado secundário

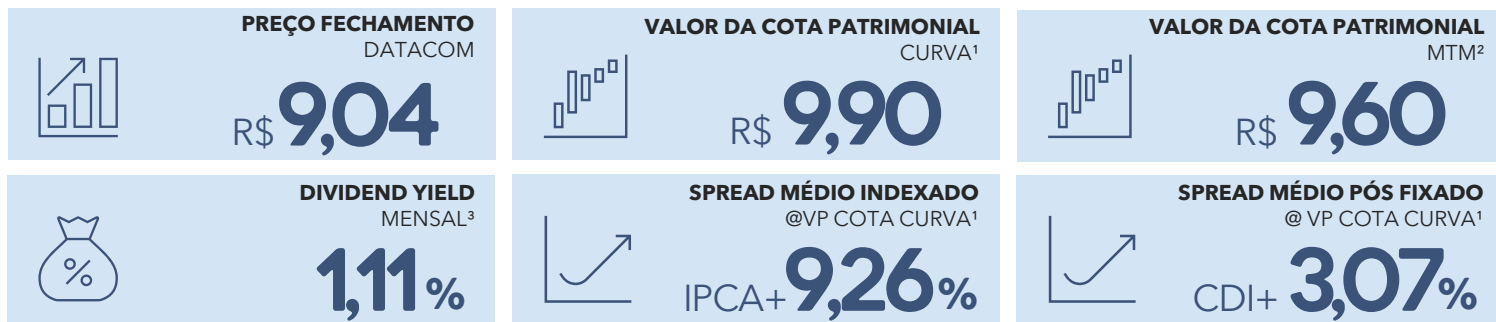
CRI MATEUS | LOJA MIX MATEUS ATACADO



RESUMO FINANCEIRO GAME11

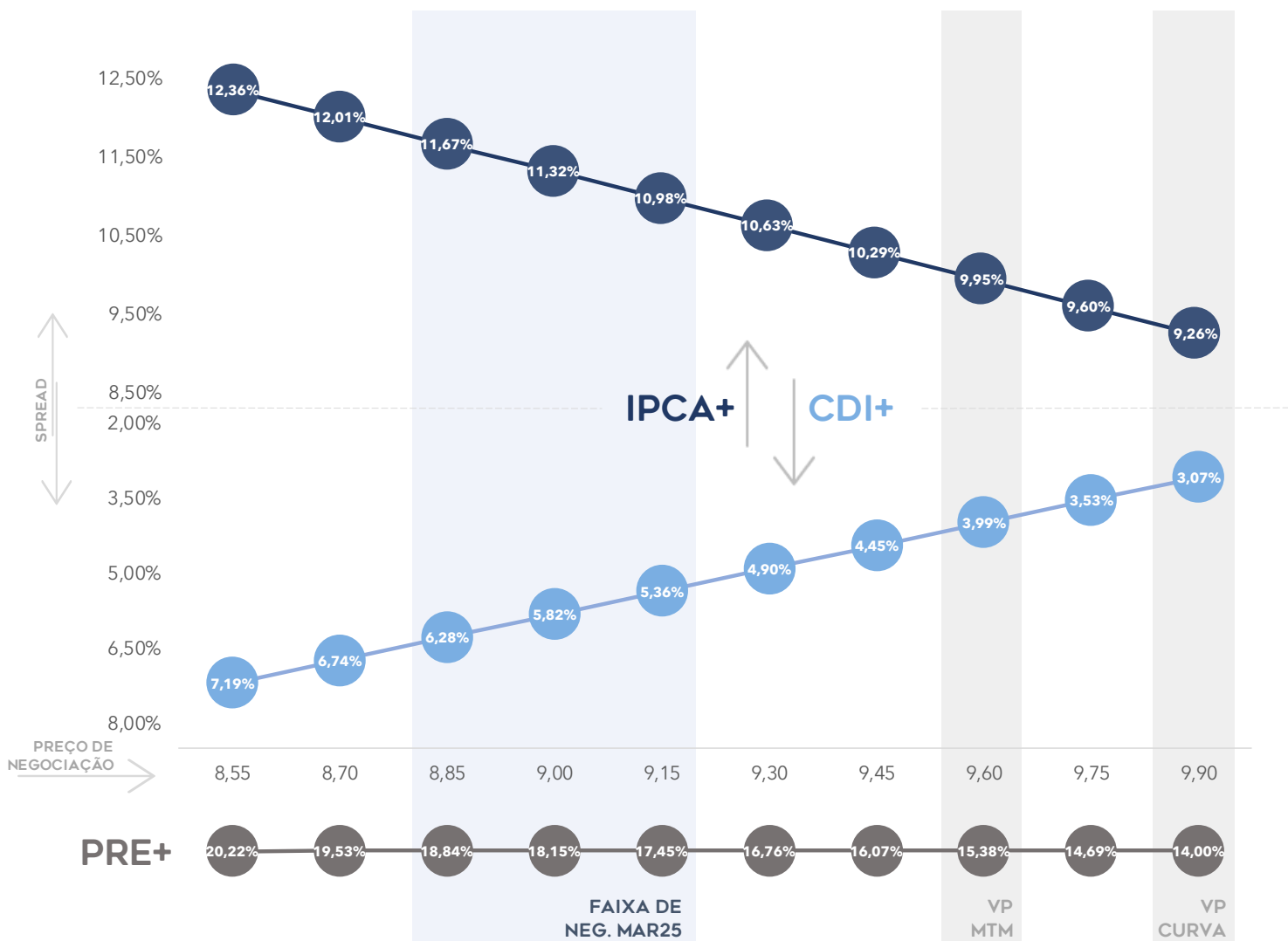
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO



A cota do GAME11 fechou no mês de março ("DATACOM") em R\$ 9,04, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês foi R\$ 0,100/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,11%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA¹) observamos um *Spread* médio no GAME11 de IPCA+9,26% e CDI+3,07%. Para fins de divulgação nos informes mensais, a cota patrimonial do fundo considera sobre os ativos que compõe a carteira do fundo uma marcação a mercado ("VP" MTM²) a qual encerrou o mês em R\$ 9,60. A fim de ilustrar os níveis de *Spread* médio que o fundo está sendo negociado em função do preço da cota do GAME11 no mercado secundário, observamos no gráfico abaixo um exercício de sensibilidade do fundo que leva em consideração a *duration* individual de cada um dos ativos e o ágio/deságio das cotas do GAME11 negociadas na B3.

SENSIBILIDADE DO SPREAD MÉDIO EM FUNÇÃO DO PREÇO DE NEGOCIAÇÃO DA COTA



5.

PORTFÓLIO

GAME11

portfólio consolidado, ativos, devedores e garantias

CRI HELBOR | EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO



PORTFÓLIO GAME11

diversificação de ativos, devedores e tipologia das garantias

Apesar das movimentações relevantes ao longo do mês de março, observamos impactos pouco significativos no quadro geral dos indicadores do portfólio abaixo, uma vez que as alocações realizadas estiveram amplamente alinhadas à atual matriz de risco e retorno do fundo, com foco na manutenção das exposições a indexadores e da *duration* dos ativos. Ainda assim, esperamos novas movimentações relevantes nos próximos meses, considerando a elevada participação de ativos táticos na carteira – operações com horizonte de permanência mais curto, em linha com a tese de investimento que fundamentou suas aquisições. Adicionalmente, a forte geração de caixa no GAHF deve abrir uma janela relevante para alocações em FIIs de prazo indeterminado que apresentem distorções atrativas na relação risco-retorno.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



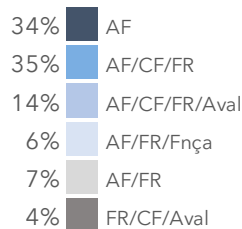
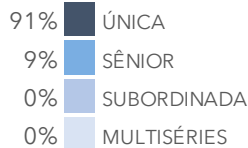
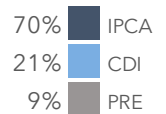
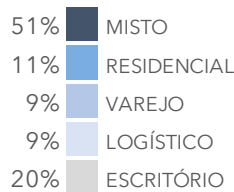
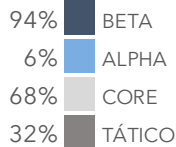
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



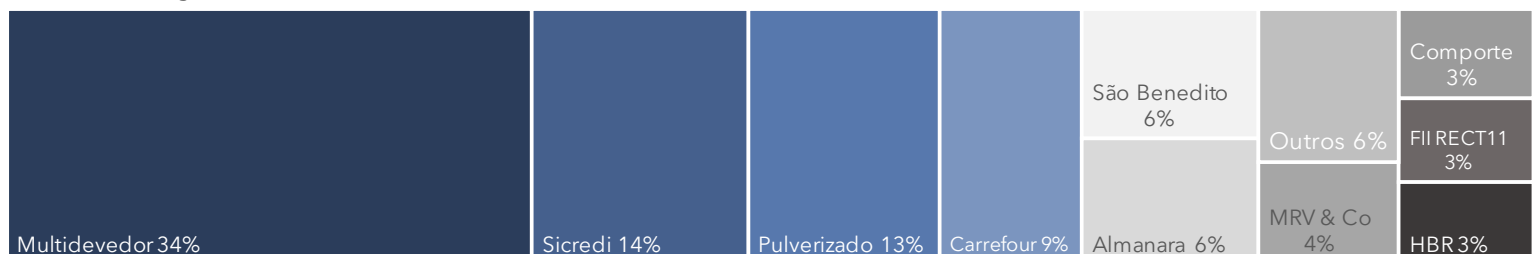
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 24 ativos, em sua maioria highgrade*

O GAME11 segue com 100% de seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 24 ativos, sendo composto por 23 CRIs com fluxo de pagamentos mensal, e um FII (Guardian Hedge Fund) de prazo indeterminado, que consolida toda a estratégia de investimento em FIIs, sejam eles de prazo determinado ou não. Parte dessa estratégia possui horizonte de saída esperado no médio prazo e é detalhada em seção exclusiva deste relatório dedicada ao GAHF. No mês de fevereiro, a carteira apresenta duration média de 4,0 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

Observamos, no período, uma geração relevante de disponibilidades, decorrente principalmente do fluxo de amortizações – tanto ordinárias quanto extraordinárias – e da redução de posições em FIIs no mercado secundário. Esse movimento foi acompanhado por uma atuação ativa na realocação do capital, com foco na manutenção do equilíbrio entre indexadores e na otimização do perfil de retorno do portfólio. Nesse contexto, direcionamos parte relevante dos recursos para ativos indexados ao IPCA, em linha com a revisão de nossas expectativas de inflação no curto e médio prazo, ao mesmo tempo em que mantivemos exposição tática a ativos pós-fixados (CDI), buscando capturar níveis atrativos de retorno nominal diante da perspectiva de um ciclo de flexibilização monetária e descolamento inflacionário.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO		VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.464	5,67%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.734	0,60%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
3	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.530	0,87%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
4	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	27.155	9,35%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
5	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	8.875	3,06%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.340	2,87%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
7	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.253	2,84%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
8	HELBOR II	25F2094673	BARI	CDI	2,50%	7.894	2,72%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	75%	SET/35	5,2
9	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.125	2,80%	ÚNICA	PULV.	RESID.	ALPHA	CORE	63%	JUL/37	4,0
10	MAUAI	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	1.401	0,48%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
11	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.040	0,70%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
12	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.040	0,70%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.600	2,27%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
14	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	10.507	3,62%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
15	PONTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.016	1,04%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.157	3,15%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
17	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.263	2,50%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
18	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.796	2,68%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
19	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.067	0,71%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
20	SICREDI 33	25F3364733	PROVIN.	IPCA	9,58%	24.042	8,28%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	NOV/44	6,9
21	SICREDI 34	25F3429327	PROVIN.	IPCA	9,58%	17.002	5,85%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/44	6,9
22	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	7.824	2,69%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
23	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	364	0,13%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
24	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,75%	100.000	34,42%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	-	INDET.	-

OS ATIVOS

detalhes

ALMANARA ATIVO - 22J1202552

Emissão lastreada em contrato atípico de locação contra a rede de restaurantes Almanara, o ativo alvo é um Centro Logístico onde esta localizado a cozinha central da rede. O imóvel concentra toda o pré-preparo dos insumos ofertados nas unidades Almanara, ativo importante e estratégico para a logística da companhia e qualidade da marca. Além da AF do imóvel alvo, o CRI conta com a AF das unidades comerciais do escritório da rede na rua Oscar Freire, e ainda possui fundo de reserva e fiança.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/37	5,67%	65%	IPCA + 8%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

BARI I ATIVO - 22C0899517

Emissão lastreada em créditos pulverizados oriundos de financiamentos para aquisição de imóveis e operações de Home Equity, originados por diversos incorporadores e estruturada pelo conglomerado financeiro BARI, instituição com amplo histórico em emissões pulverizadas e reconhecido know-how na estruturação desse tipo de produto. A emissão conta com 97 contratos cedidos, todos com alienação fiduciária individualizada das unidades, resultando em um LTV médio de 52% e subordinação inicial mínima de 10% no CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/41	0,60%	52%	IPCA + 7,25%



BARI II ATIVO - 22I0099580

Emissão lastreada em créditos pulverizados oriundos de financiamentos para aquisição de imóveis e operações de Home Equity, originados por diversos incorporadores e estruturada pelo conglomerado financeiro BARI, instituição com amplo histórico em emissões pulverizadas e reconhecido know-how na estruturação desse tipo de produto. A emissão conta com 173 contratos cedidos, todos com alienação fiduciária individualizada das unidades, resultando em um LTV médio de 49% e subordinação inicial mínima de 10% no CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/43	0,87%	49%	IPCA + 7,75%



CARREFOUR ATIVO - 25L2402882

Emissão lastreada nos direitos aquisitivos decorrentes da compra e venda de um portfólio de imóveis urbanos, integralmente locados ao Grupo Carrefour Brasil, por meio de lojas Carrefour e de sua bandeira subsidiária Atacadão, amparados por contratos de locação atípicos com prazo de 15 anos. Os imóveis são de propriedade de um FII sob gestão da Guardian e encontram-se alienados fiduciariamente ao CRI, perfazendo um LTV médio de 55%.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/28	9,35%	55%	PRE + 14%



LOJA VAREJO - CRFB

OS ATIVOS

detalhes

COMPORTE

ATIVO - 23I1270600

Emissão lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Viação Piracicabana SA e contando com a Comporte Participações SA com Avalista, tendo como destinação dos recursos o pagamento de aluguéis dos principais imóveis da companhia. Imóveis alvo que são todos alienados fiduciariamente a operação perfazendo um LTV inicial de 60%. O CRI possui ainda como garantia a cessão fiduciária de recebíveis com volume mensal mínimo de 1,3x a PMT do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	set/30	3,06%	60%	CDI + 3,8%



GARAGEM CENTRAL

EVOLUTION

ATIVO - 19L0823309

Emissão estruturada sobre a aquisição de fração do edifício Evolution Corporate, ativo AAA localizado em Barueri. Emissão possui como garantia alienação fiduciária da fração do edifício envolvido na operação, cessão fiduciária do contrato de locação e fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais de obrigação do Patrimônio Separado.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/34	2,87%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFÍCIO COMERCIAL - GDE SP

HBR W

ATIVO - 25C3830805

Emissão lastreada em Notas Comerciais Emitidas pela HBR Realty, lastreada na operação do Hotel W São Paulo realizada pela Marriot International. O ativo está localizado em uma região nobre da cidade de SP, e o CRI detém uma fração da operação de 9.851m² distribuídos em 179 unidades, que estão alienadas fiduciariamente ao CRI, e conta ainda com a cessão fiduciária integral do NOI das respectivas unidades. Inicialmente o CRI possui um LTV de 75% e um breakeven de cobertura integral do saldo da dívida em aprox. R\$ 33mil/m².

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/35	2,84%	75%	CDI + 2,6%



HOTEL BOUTIQUE "W" - SP

HELBOR II

ATIVO - 25F2094673

Emissão lastreada em CCBs Imobiliárias atreladas a dois edifícios comerciais performados na cidade de São Paulo. Com um LTV inicial de 75% sobre o estoque alienado, em um valor de venda forçada de R\$ 122,6mi. A operação conta com full cashsweep em caso de venda das unidades alienadas, e amortização mínima pré-definida no fluxo ordinário. A operação conta como devedora a Helbor Empreendimentos SA (HBOR3), e possui cessão dos contratos de locação das unidades locadas, e um fundo de reserva.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/35	2,72%	75%	CDI + 2,5%



EDIFÍCIO COMERCIAL - SP

OS ATIVOS

detalhes

LOTE5 ATIVO - 24B1573243

Emissão lastrada em 4 empreendimentos residenciais horizontais performados em cidades do interior de SP desenvolvidos pela Lote5 Desenvolvimento Urbano S.A.. Além da Alienação Fiduciária individual dos lotes, a operação conta com Cessão Fiduciária de Recebíveis com 120% de cobertura, e AF adicional do estoque com índice de cobertura de 150%. A operação conta ainda com Aval/Fiança dos sócios e das SPEs, e fundo de reserva equivalente a 110% da PMT vincenda.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Pulverizado	jul/37	2,80%	63%	PCA + 10,55%



RESID. HORIZONTAL - JAGUARIUNA SP

MAUA I ATIVO - 21C0776201

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de imóveis originados por diversos incorporadores, em sua grande maioria de primeira linha. Totalidade dos créditos possui alienação fiduciária de ativo imobiliário já performado. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 15%, além de coobrigação em mais de 50% dos créditos.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/36	0,48%	39%	IPCA + 6,75%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

MRV I ATIVO - 22L1198359

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/27	0,70%	66%	CDI + 3,25%

MRV & CO

MRV II ATIVO - 22L1198360

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/27	0,70%	66%	CDI + 3,25%

MRV & CO

OS ATIVOS

detalhes

MRV III ATIVO - 22I1423539

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/27	2,27%	66%	CDI + 3%



MRV FLEX VI ATIVO - 24I1419236

Emissão lastreada em contratos de compra e venda definitivo de unidades residenciais originados pela MRV & Co em diversos empreendimentos. A operação conta com uma subordinação de 18,25% dos CRI JR, e coobrigação da MRV durante período de obras até o registro definitivo da AF. Após a performance dos empreendimentos o CRI contará somente com a AF das unidades individuais. O CRI ainda possui um fundo de reserva de 6,75% sobre o saldo devedor do CRI SR.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/33	3,62%	63%	IPCA + 9,63%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

PONTE I ATIVO - 21D0402879

Emissão lastreada em créditos com garantia de imóvel, também conhecido como "Home Equity", originados pela Pontte (Fintech de crédito controlada pela Mauá Capital). Todos os créditos integrantes do patrimônio separado possuem alienação fiduciária de garantia real. Patamar individual de LTV e grau de concentração dos créditos em patamares bastante saudáveis na emissão. Ativo conta com subordinação de 15% e fundo de liquidez.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	abr/41	1,04%	31%	IPCA + 6,5%



RESIDENCIAL MULTI ATIVO - 21L0735965

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de imóveis residenciais, originados em 8 empreendimentos com aprox. 75% dos créditos localizado na Grande São Paulo. Empreendimentos já performados (Habite-se e matrículas individualizadas), e com 96% de vendas alcançadas em média. Totalidade dos créditos possui alienação fiduciária individual de cada unidade residencial. O CRI também conta com cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	jan/39	3,15%	65%	IPCA + 8%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

OS ATIVOS

detalhes

S.BENEDITO II

ATIVO - 22L1607693

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de unidades performadas, distribuídas em 8 empreendimentos, e cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros do loteamento Vale Gramado somando R\$ 160,2 milhões, além de fundo de reserva no valor de R\$ 3 milhões, e Aval Cruzado dos sócios e empresas do Grupo São Benedito.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jan/30	2,50%	62%	CDI + 3%



EDIFÍCIO COMERCIAL - CUIABÁ MT

S.BENEDITO III

ATIVO - 21C0663319

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de 182 imóveis, distribuídos por 19 empreendimentos, e cessão fiduciária de recebíveis de mais de 430 contratos de locação, além de fundo de reserva de 3 parcelas do CRI e Aval Cruzado dos sócios e empresas do Grupo São Benedito (com atuação em Incorporação Imobiliária, Locação de Imóveis, Projetos de Energia, Reflorestamento e Serviços).

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/36	2,68%	73%	CDI + 4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

S.BENEDITO IV

ATIVO - 24C1693601

Emissão Corporativa do Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de 2 imóveis Logísticos localizados em Cuiabá-MT avaliados em R\$ 112,9 milhões, e da cessão fiduciária de recebíveis do loteamento Vale dos Guimarães de R\$ 165,3 milhões, além de fundo de reserva, e Aval Cruzado dos sócios do Grupo São Benedito. O CRI conta com CashSweep dos resultados da SPE do ed. Harissa (foto), estimado em R\$ 87,9 milhões.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/31	0,71%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

SICREDI 33

ATIVO - 25F3364733

Emissão dividida em duas séries "gêmeas" lastreadas em contratos atípicos de locação contra a Sicredi, maior e mais antiga instituição financeira cooperativa do Brasil com R\$ 459bi em ativos. A transação possui 7 contratos de locação vinculados as duas emissões, distribuídos nos respectivos escritórios sede em diferentes cidades dos estados do RS, SC, RJ e PA. O CRI conta com a alienação fiduciária de todos os imóveis alvo, cessão fiduciária do sobejo dos contratos de locação e Seguro Fiança de locação.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	nov/44	8,28%	80%	IPCA + 9,58%



EDIFÍCIO COMERCIAL - SC

OS ATIVOS

detalhes

SICREDI 34 ATIVO - 25F3429327

Emissão dividida em duas séries "gêmeas" lastreadas em contratos atípicos de locação contra a Sicredi, maior e mais antiga instituição financeira cooperativa do Brasil com R\$ 459bi em ativos. A transação possui 7 contratos de locação vinculados as duas emissões, distribuídos nos respectivos escritórios sede em diferentes cidades dos estados do RS, SC, RJ e PA. O CRI conta com a alienação fiduciária de todos os imóveis alvo, cessão fiduciária do sobejo dos contratos de locação e Seguro Fiança de locação.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/44	5,85%	80%	IPCA + 9,58%



VITACON ATIVO - 19I0739560

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações. CRI conta com alienação fiduciária de 3 empreendimentos residenciais e comerciais em São Paulo/SP, acrescido da cessão fiduciária do fluxo de recebíveis destes empreendimentos. Operação possui Cash Sweep sobre as vendas realizadas das unidades individuais alienadas na operação.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/29	2,69%	72%	CDI + 2,36%



3Z REALTY ATIVO - 21I0683349

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., vinculada ao desenvolvimento imobiliário de 21 SPEs da companhia, em sua maioria no estado de São Paulo. As cotas das SPEs estão alienadas para o CRI, e possuem nível de garantia de R\$ 120 milhões em estoque adicionados de um volume em cessão fiduciária de recebíveis de R\$ 130 milhões, perfazendo um LTV inicial para operação de 47%. O CRI ainda conta com fundo de reserva de 3 PMTs.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/28	0,13%	47%	IPCA + 7,5%



GUARDIAN HEDGE FUND ATIVO - GRDN HF

Fundo de prazo indeterminado, estruturado para absorver as operações realizadas ao final de 2025, com o objetivo de dar continuidade à estratégia de reciclagem do portfólio do GAME11, promovendo a homogeneização e a elevação do spread médio da carteira, além de capturar oportunidades de negociação de cotas com terceiros. Em um segundo momento, o fundo passará a realizar operações com cotas de FII, buscando explorar assimetrias de mercado e concentrando nossa estratégia com essa classe de ativo no Guardian Hedge Fund.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	INDET.	34,42%	-	IPCA + 9,75%



6.

A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

CRI GPA | LOJA PÃO DE AÇUCAR



A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 9,4 bilhões** sob gestão distribuídos entre 35 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 550 mil investidores, destacamo-nos pela **performance consistente, gestão de riscos criteriosa e crescimento contínuo**. Nossa filosofia de investimento é orientada para o longo prazo, com um objetivo primordial de **preservação de capital**.

PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO

 **R\$ 9.4**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+ 550K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **35**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **35**
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**
anos de experiência

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Quadro de sócios da Guardian reúne forte background em Crédito e no Setor Imobiliário em casas de bastante expressão nestes mercados. Tendo todos os sócios longo histórico de estruturação e gestão de deals de crédito imobiliário.

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

PRODUTO, R.I.,
SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E
RISCO

CRÉDITO
ESTRUTURADO

CRÉDITO
PRIVADO

IMOBILIÁRIO

PEDRO KLUPPEL
GESTÃO PRODUTO, R.I,
SALES E RESEARCH

LUCCAS BARTOLI
GESTÃO RISCO E
COMPLIANCE

THIAGO CONCA
GESTÃO CRÉDITO
ESTRUTURADO

RANDALL TERADA
GESTÃO CRÉDITO
PRIVADO

PAPEL

TIJOLO

JULIEN AVRIL
GESTÃO CRÉD.
IMOBILIÁRIO

ANTONIO LOPES
GESTÃO TESES E
NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO
GESTÃO
PATRIMONIAL

Ao todo a Gestora reúne 35 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

Acesse nossos canais e conheça mais sobre a gestora e sobre nossos produtos.

GARE11

outras teses

O FII Guardian Real Estate | GARE11, se propõe a oferecer ao investidor de FIIs de tijolo uma **solução única e completa**.

A partir de bons imóveis, locados a **inquilinos de excelente capacidade de crédito**, mediante contratos atípicos de locação (com multa de rescisão integral), o GARE11 procura prover uma **renda estável aos seus investidores**, além de buscar oportunidades de realização de ganhos de capital na venda de ativos com lucro com a reciclagem de seu portfólio.



ACESSE O RELATÓRIO
DO MÊS DE **MAR26**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 2,73
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,083
por cota

NÚMERO ATIVOS

33
imóveis

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

10,1
anos

MÚLTIPLO P/VP

0,91
x

PREÇO COTA¹ (P)

R\$ 8,56
por cota

VALOR PATRIMONIAL
COTA (VP)

R\$ 9,44
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

11,6%
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 19,1
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

496,4
mil cotistas

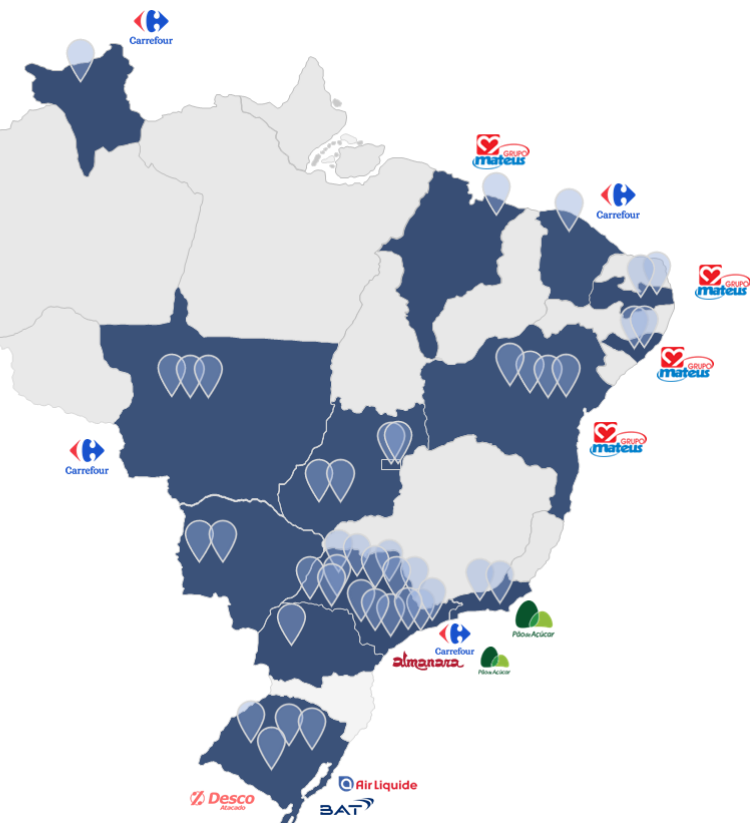
VACÂNCIA

0%
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

463,5
mil m²

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



PRESENÇA EM CIDADES ESTRATÉGICAS COMO
**SÃO PAULO, CAMPINAS, RIO DE JANEIRO,
BRASÍLIA, GOIÂNIA, CAMPO GRANDE,
CUIABÁ, MARINGÁ, BOA VISTA E MACEIÓ**

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de março, **o fundo rendeu 1,25% , o equivalente a 102,7% do CDI no período e 102,2% do CDI nos últimos 12 meses.**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **103,53% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 89.379.635,49**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,00% a.a.**

TAXA DE PERFORMANCE | **20%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2026	Fundo	3,49%	1,19%	1,01%	1,25%									
	CDI	3,41%	1,16%	1,00%	1,21%									
	%CDI	102,2%	102,1%	101,6%	102,7%									
2025	Fundo	15,07%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	1,24%
	CDI	14,32%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%
	%CDI	105,2%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	101,5%
2024	Fundo	11,63%	1,07%	0,90%	0,97%	0,90%	0,87%	0,85%	0,98%	0,89%	0,89%	0,96%	0,82%	0,97%
	CDI	10,88%	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,84%	0,93%	0,79%	0,93%
	%CDI	106,9%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%	107,2%	107,9%	102,5%	106,5%	103,1%	102,8%	103,9%
2023	Fundo	14,44%	1,21%	1,01%	1,23%	0,95%	1,34%	1,14%	1,22%	1,26%	1,06%	1,20%	0,97%	0,97%
	CDI	13,04%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%
	%CDI	110,7%	108,0%	110,4%	104,4%	103,6%	118,9%	106,3%	113,6%	111,1%	109,0%	120,1%	106,3%	108,4%
2022	Fundo	12,12%								5,88%	1,79%	1,66%	1,12%	1,19%
	CDI	4,78%								0,46%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%
	%CDI	253,4%								1282,8%	167,3%	163,1%	109,9%	106,0%

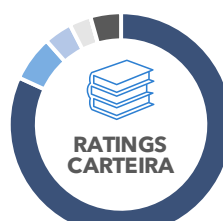
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



54% DEBÊNTURE
6% CRI
1% TÍTULOS IF
11% FUNDOS
28% CAIXA/LFT



79% CDI+
21% %CDI



82% AAA
7% AA+
4% AA
3% AA-
0% A+
0% A
4% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA
DO MÊS DE **MAR26**

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

LOCK UP	Período em que o ativo mobiliário está impedido de ser negociado no mercado secundário.
PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
VALOR DE MERCADO	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
LTV - LOAN TO VALUE	Representa a razão do saldo devedor da dívida para as garantias disponíveis à mesma
RAZÃO DE GARANTIA	Representa a razão das garantias disponíveis para cobertura de uma dívida frente o saldo devedor da mesma (o inverso do LTV)
COLATERAL	Algum tipo de garantia acessória envolvida em uma operação de crédito
COBRIGAÇÃO	Responsabilidade de alguma parte, que não o devedor direto do crédito, em honrar a liquidação financeira do mesmo;
DURATION	É a média ponderada do prazo de retorno de um investimento, em dias, meses ou anos

CONTATO

 **ENDEREÇO**
 AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 201, SÃO PAULO - SP

 **EMAIL**
 RI@GUARDIAN-ASSET.COM

 **TELEFONE**
 +55 11 3098 8900

 **LINKEDIN**
 GUARDIAN GESTORA S.A.

 **INSTAGRAM**
 GUARDIAN.GESTORA

 **SITE**
 WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



AVISO LEGAL

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Guardian Gestora e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Guardian Gestora, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: ri@guardian-asset.com