




**GA<sup>11</sup>ME** FII  
 GUARDIAN  
 MULTIESTRATÉGIA



RELATÓRIO  
 GERENCIAL  
 abril | 26

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

**ATENÇÃO!** INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO**   
números gerais **GAME11 | ABR26**  
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 PATRIMONIAL<sup>1</sup> (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,114**  
por cota

RENTABILIDADE<sup>1</sup> NO MÊS

 **1,19%**  
ao mês

PREÇO COTA<sup>2</sup> (DATACOM)

 **R\$ 8,95**  
por cota


DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD<sup>2</sup>

 **1,12%**  
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,93**  
x

DURATION MÉDIA

 **3,96**  
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,0**  
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 | **ABR 26**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**  
DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**  
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,10% A 1,15%<sup>3</sup>**  
TAXA DE PERFORMANCE | **20%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK  
BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**  
TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **28.426.127**  
DATA DE PAGAMENTO | **22 MAI 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  $\beta$**   
ALOCÇÃO 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

**$\alpha$  ALPHA**  
ALOCÇÃO 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 ABR26 do GAME11 foi de R\$0,114/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de JAN26 (0,33%), FEV26 (0,70%), e MAR26 (0,88%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,09% no mês. O dividendo a pagar em 22MAI será de R\$0,100/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,096/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, voltou a apresentar desempenho positivo ao longo de todo o mês de abril, com movimento mais intenso na segunda metade do período. A partir do dia 16, o índice passou a registrar trajetória consistente de alta, encerrando o mês aos 3.930 pontos e acumulando retorno positivo de 1,53%. No cenário macroeconômico doméstico, observou-se mais um passo no processo de flexibilização da política monetária, com o segundo corte consecutivo da taxa Selic no ano, agora em 14,50% ao ano. O mercado segue consolidando a expectativa 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. Em contrapartida, as leituras mais recentes indicam interrupção no processo de desaceleração inflacionária, cenário agravado pela volatilidade internacional decorrente das tensões geopolíticas – especialmente no Oriente Médio –, que continuam pressionando as expectativas. A pesquisa Focus segue projetando inflação próxima de 5,0% para 2026, em linha com as divulgações mais elevadas do IPCA observadas nos últimos períodos. 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 abertura das taxas nos vértices mais curtos ao longo de abril, 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 8,28% ao ano, avanço de 14 bps em relação aos 8,14% observados ao final de março.

### MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Após um mês de março marcado por movimentações mais intensas, abril representou um período de maior estabilidade, no qual concentramos nossos esforços principalmente na manutenção das posições atuais e na realocação das disponibilidades geradas pelos ativos presentes no portfólio. O movimento de maior relevância ocorreu no âmbito do GAHF, por meio de ajustes pontuais nas posições em fundos imobiliários.

Diante desse cenário, a gestão direcionou foco prioritário à realocação integral do capital gerado ao longo do mês, especialmente considerando a redução gradual da exposição a fundos imobiliários dentro do GAHF, uma vez que o volume de alienações nessa classe de ativos permaneceu superior ao volume de novas alocações. Esse movimento deve continuar ao longo dos próximos meses, dado que a velocidade de alocação em FIs listados tende a permanecer inferior ao ritmo de vendas realizado, principalmente em posições como MXRF11, ao longo dos períodos anteriores.

Ainda que o volume de novas alocações em FIs permaneça inferior ao montante alienado, seguimos direcionando as disponibilidades para CRIs “táticos”, com o objetivo de maximizar os retornos do fundo e, ao mesmo tempo, preservar elevada liquidez para eventual conversão em caixa em momentos futuros. Essa estratégia permite manter níveis residuais de caixa sem renunciar à rentabilidade, dentro de uma matriz de risco e retorno compatível com a estratégia de investimento do fundo.

### AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | Guardian Hedge Fund

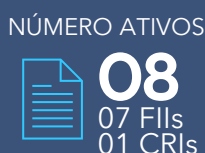
Diante do exposto, os esforços de alocação no portfólio do GAME11 concentraram-se na redução das disponibilidades, enquanto o protagonismo das movimentações permaneceu, ainda que de forma mais branda, no âmbito do GAHF. Nesse contexto, realizamos alocações pontuais em três novos FIs, após análise aprofundada dos respectivos veículos de investimento, enquanto o saldo remanescente foi direcionado a CRIs de alta liquidez. As aquisições realizadas serão detalhadas de forma mais aprofundada na seção dedicada ao Guardian Hedge Fund ao longo deste relatório gerencial.

# 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	MANATÍ HF	MANA11	MANATÍ	IPCA	10,00%	3.617	1,25%	ÚNICA	HEDGE	10,40%	BETA	CORE	9,25	INDET.	0,110
2	VERITÁ ME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	9.989	3,45%	ÚNICA	HEDGE	10,75%	ALPHA	TÁTICO	7,40	INDET.	0,090
3	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	12.747	4,40%	SUB.	FOF	7,05%*	ALPHA	CORE	104,2	DET.	0,000
4	GUARDIAN CORE	GCORE	GUARDIAN	CDI	5,75%	23.963	8,27%	SUB.	TIJOLO	5,58%*	ALPHA	CORE	100,0	DET.	1,528
5	INTER IFIX PAPEL	ITIP11	INTER	IPCA	9,10%	484	0,17%	ÚNICA	INDEX	8,01%	BETA	CORE	67,7	INDET.	0,680
6	INTER IFIX TIJOLO	ITIT11	INTER	IPCA	7,80%	284	0,10%	ÚNICA	INDEX	5,56%	BETA	CORE	76,4	INDET.	0,620
7	INTER RESIDENCE	INRD11	INTER	IPCA	8,50%	2.340	0,81%	ÚNICA	RESID.	6,80%	ALPHA	CORE	78,0	INDET.	0,710
8	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	46.576	16,07%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

### MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Ao longo do mês de abril, mantivemos o direcionamento observado nas movimentações no FII MXRF11 iniciadas em FEV/MAR, dando continuidade ao processo de redução da posição no fundo, que seguiu apresentando apreciação no mercado secundário. O movimento culminou na liquidação integral da posição, uma vez que o atual patamar de negociação da cota passou a representar um carregamento inferior às nossas expectativas de retorno para o ativo. Ainda assim, seguiremos monitorando o comportamento do mercado secundário. Os fundos MANA11 e VRTM11 seguem alinhados ao racional apresentado anteriormente, uma vez que o carregamento implícito aos preços atuais continua representando *spread* superior às projeções originalmente estimadas. Adicionalmente, direcionamos parcela do portfólio para alocações em teses setoriais específicas, com exposição individualizada a diferentes segmentos do mercado imobiliário, buscando acompanhar de forma mais potencializada a performance desses respectivos índices, em função dos descontos observados no PVP dos fundos selecionados. As alocações foram realizadas em três FIIs geridos pela Inter Asset, sendo dois deles atrelados a segmentos específicos do IFIX – "Tijolo" e "Papel", de forma segregada –, enquanto o terceiro possui exposição integral ao segmento residencial.

# 3.

## PERFORMANCE

### E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

**CRI BRF SALVADOR** | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



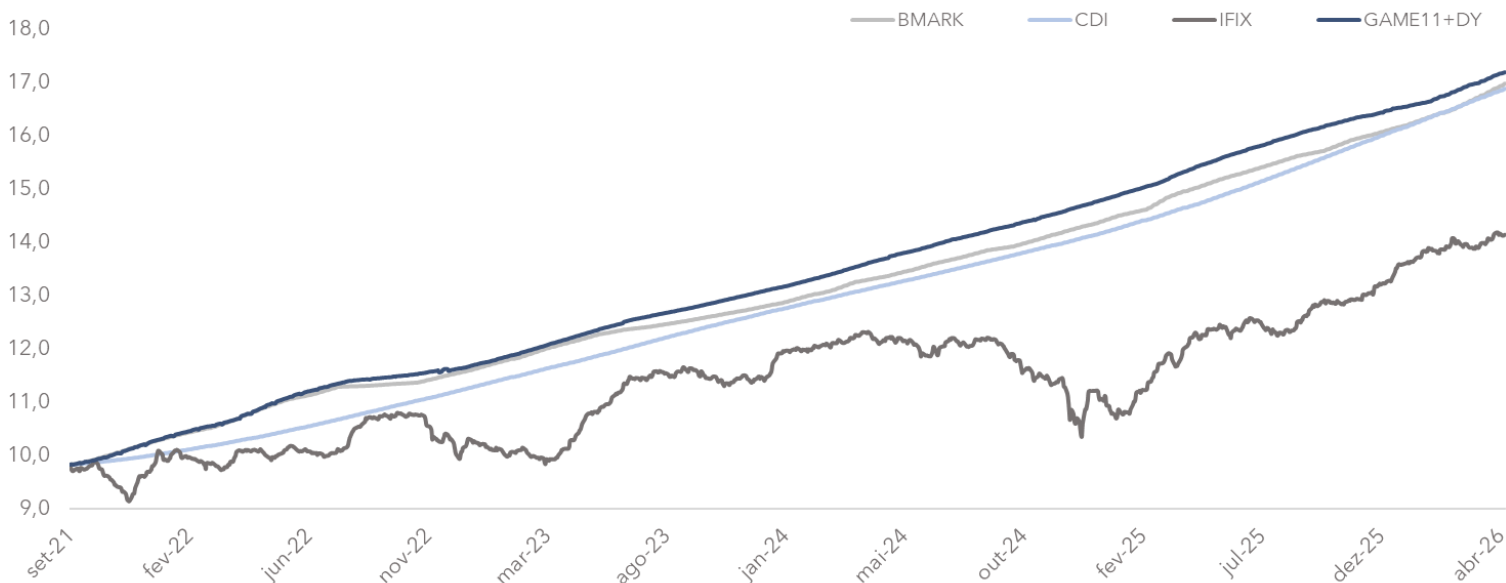
# PERFORMANCE GAME11

## rentabilidade histórica, liquidez e secundário

### RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

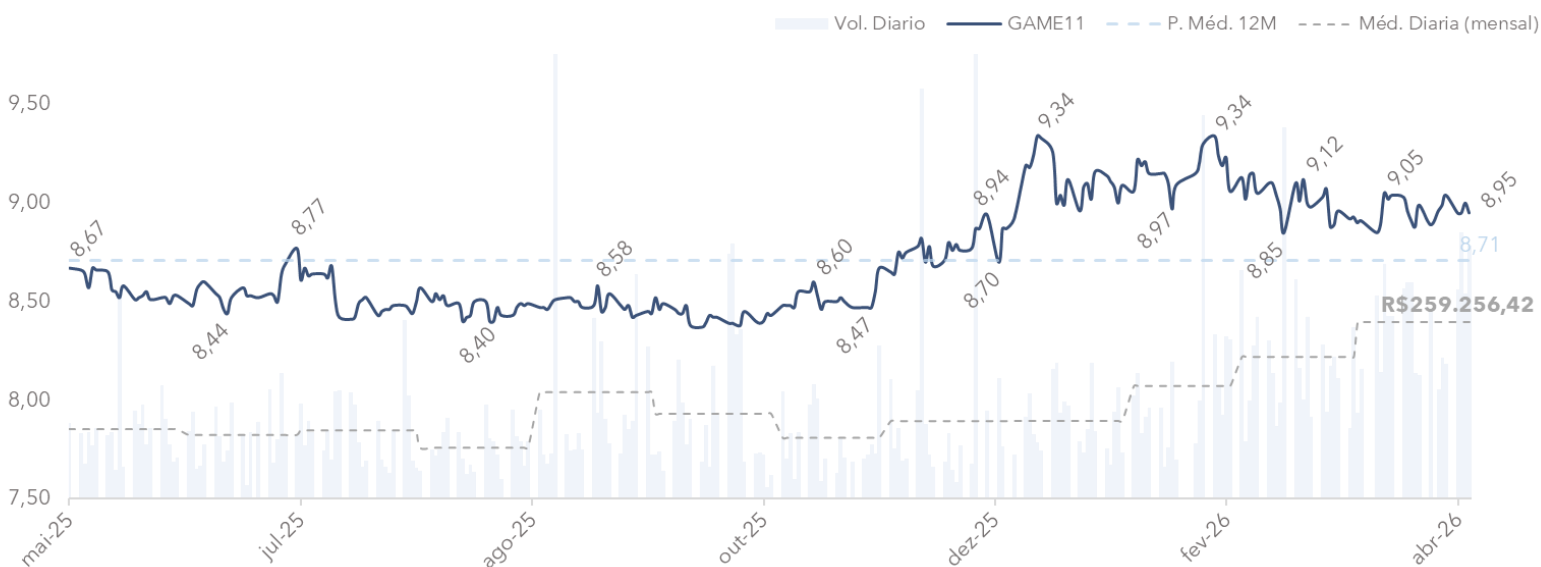
A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma rentabilidade nominal de 74,9%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 72,8%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 44,0%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 104,4% 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\$ 9,05, encerrando o período cotado a R\$ 8,95. Para efeito de comparação, nos últimos 12 meses observou-se um preço médio de R\$ 8,71 para o GAME11. O fundo apresentou certa volatilidade ao longo do mês de abril, com um viés negativo, encerrando o período com variação 0,22%. Em uma perspectiva mais ampla, as cotas acumulam apreciação de 4,68% nos últimos 12 meses. A média diária de negociações continua apresentando um notável crescimento após a conversão de cotas da 3ª emissão do GAME11, atingindo neste mês a média diária de R\$ 259,2mil/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 21.047 cotistas.



# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

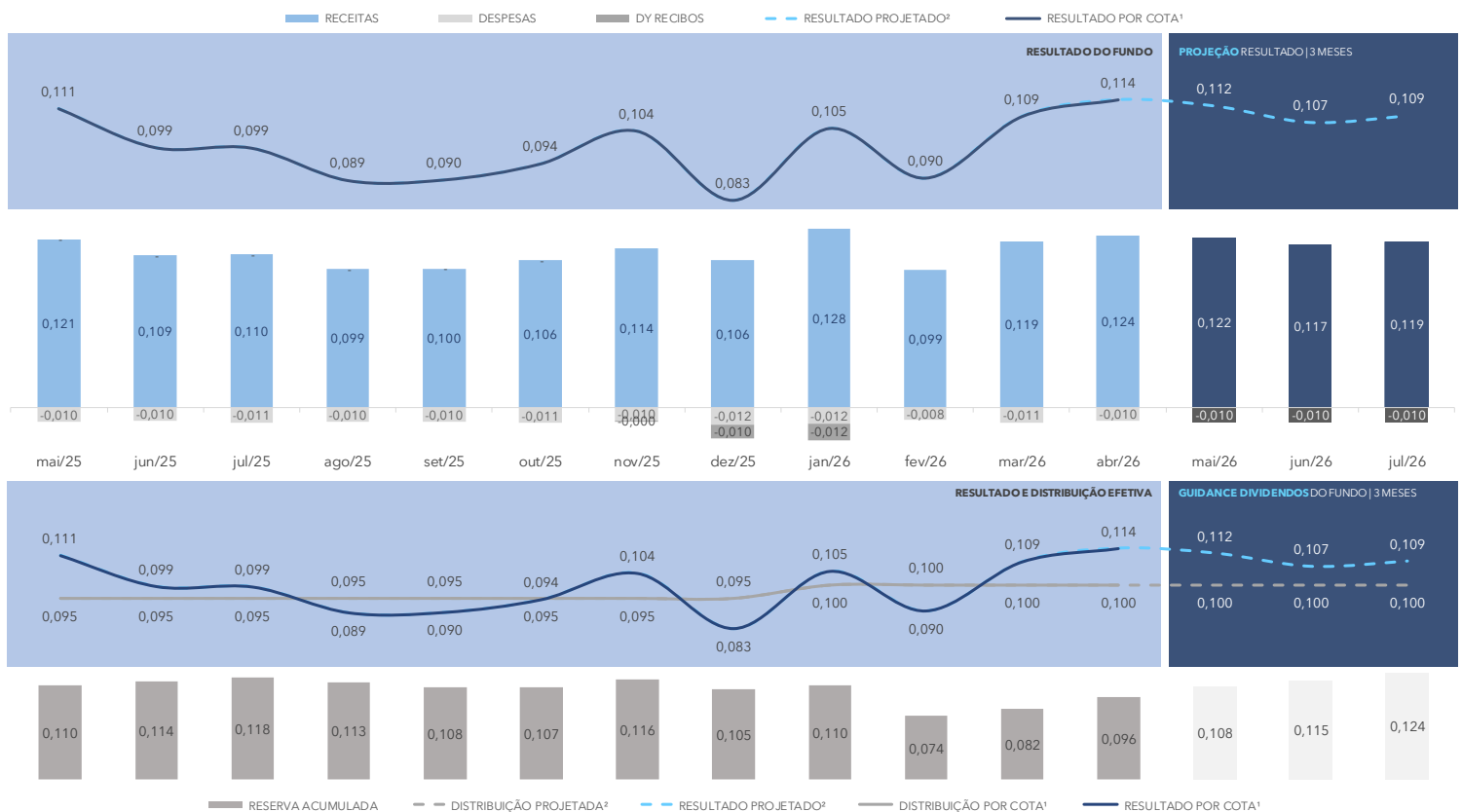
## DRE, composição do resultado, dividendos e guidance

### 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 1,12%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,19%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 8,43%.

	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	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	3.512.311	31.265.261
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	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	2.181.218	25.315.667
OUTROS RENDIMENTOS	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	1.331.093	5.949.594
TOTAL DE DESPESAS	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 299.103	- 275.200	- 2.877.159
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 223.591	- 226.187	- 272.990	- 249.965	- 2.548.396
OUTRAS DESPESAS	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 25.953	- 15.185	- 26.113	- 25.235	- 328.763
RESULTADO LÍQUIDO	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	3.237.111	27.914.709
RECEITAS	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	3.512.311	31.265.261
DESPESAS	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 299.103	- 275.200	- 2.877.159
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	2.169.768	2.842.613	2.842.613	2.842.613	27.187.840
RESERVA DE RESULTADO	351.627	96.284	92.649	120.034	116.323	11.454	204.714	249.955	99.759	288.140	250.552	394.499	704.178
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	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	2.733.032	2.733.032
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	0,083	0,105	0,090	0,109	0,114	1,190
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,100	0,100	0,100	0,100	1,160
RES. ACUM. POR COTA	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,107	0,116	0,105	0,110	0,074	0,082	0,096	0,096
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	9,60	9,60	9,60	9,60	9,60	-
RESULTADO / VP <sup>2</sup>	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	0,87%	1,10%	0,94%	1,13%	1,19%	12,57%
FECHAMENTO DATA-COM <sup>3</sup>	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	9,26	9,15	9,10	9,04	8,95	-
DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	1,03%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	13,19%

### COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS<sup>1</sup> & RESERVAS



<sup>1</sup>Atualizamos 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

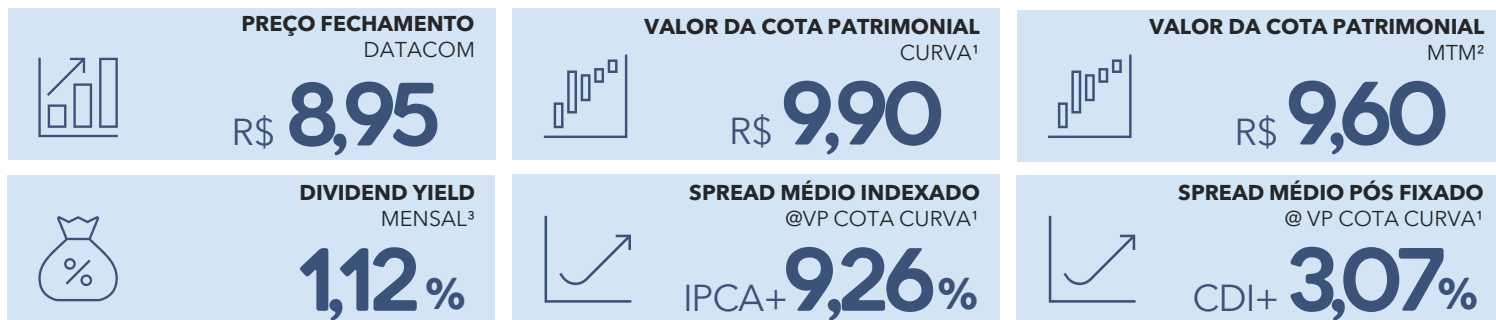
**CRI MATEUS** | LOJA MIX MATEUS ATACADO



# RESUMO FINANCEIRO GAME11

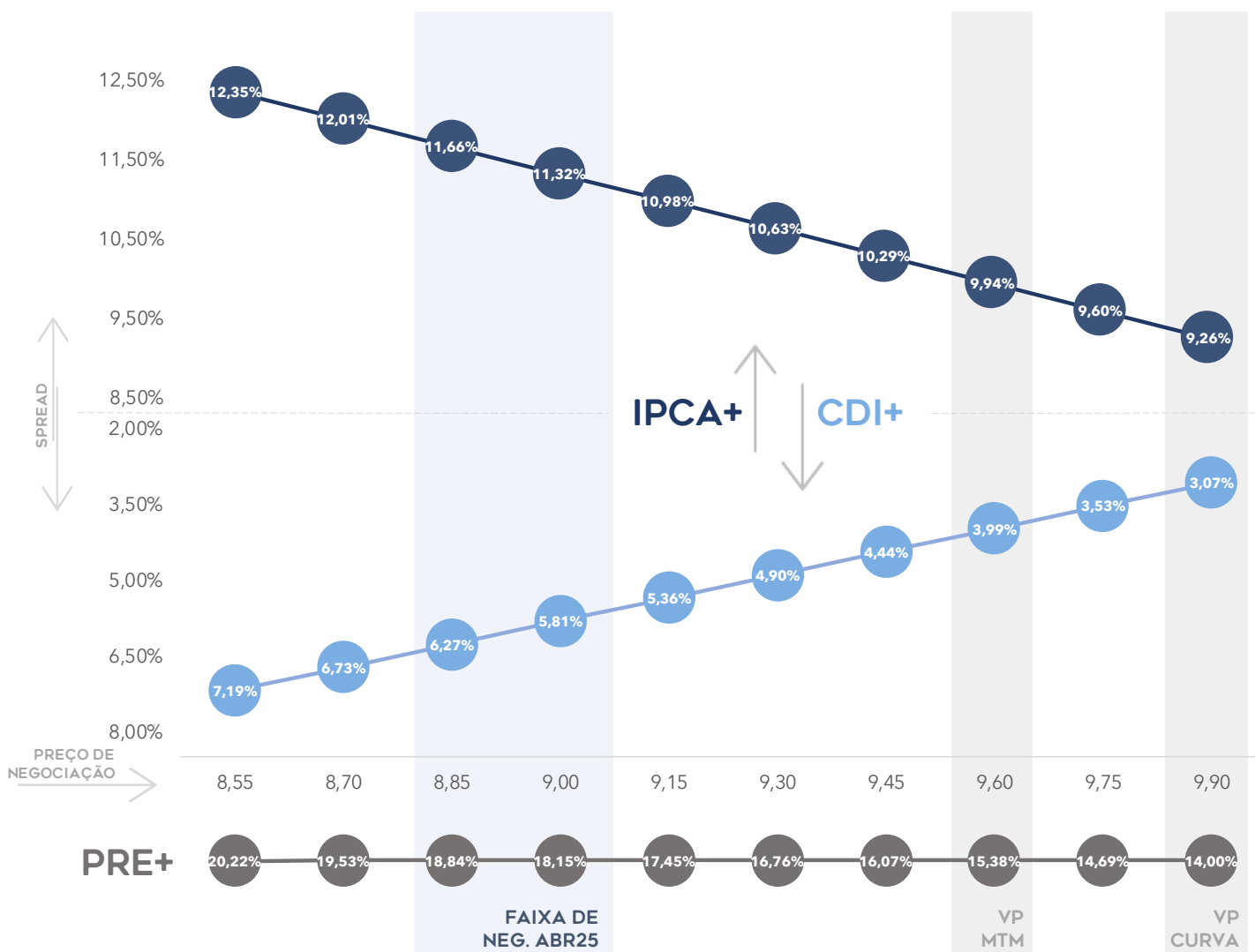
## dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

### DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO



A cota do GAME11 fechou no mês de abril ("DATACOM") em R\$ 8,95, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês foi R\$ 0,100/cota, representando um DY<sup>3</sup> para o exercício de 1,12%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA<sup>1</sup>) 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" MTM<sup>2</sup>) 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

Dado as movimentações de baixa magnitude ao longo do mês de abril, 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, as movimentações ocorreram de forma mais ampla no âmbito do GAHF com a liquidação integral de uma posição, e 3 novas alocações.

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



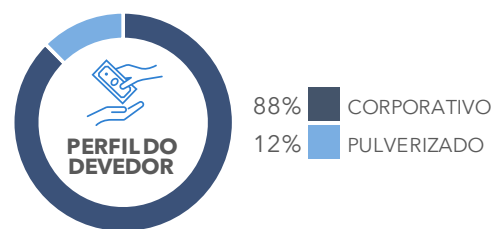
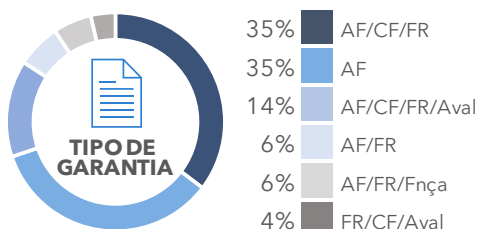
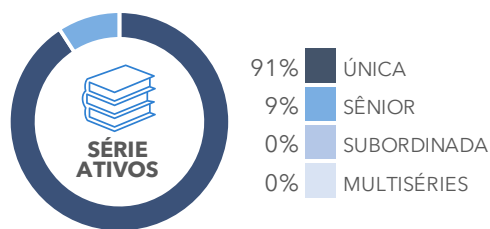
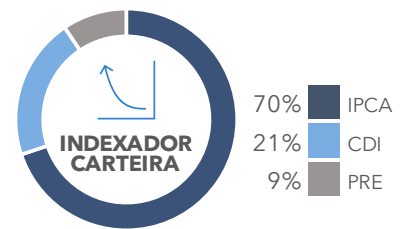
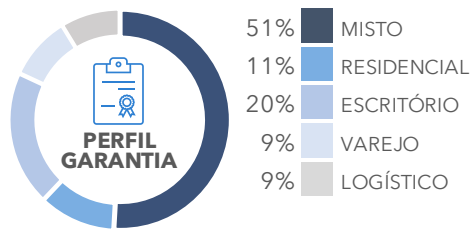
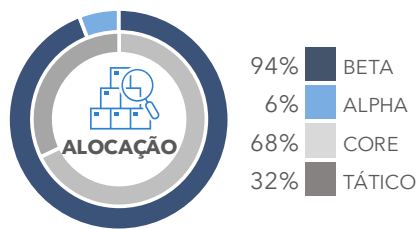
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



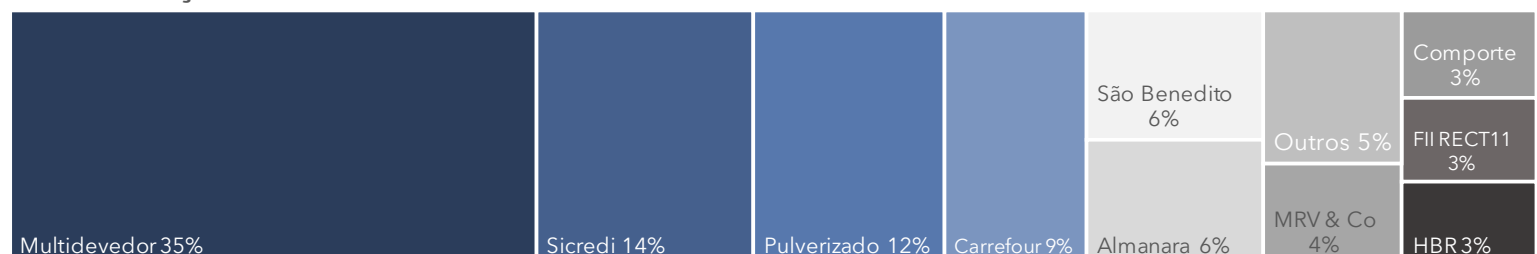
### RAIO X PORTFÓLIO GAME11



### 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 abril, a carteira apresenta duration média de 3,96 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			DATA	DRTN	
					A.A.	R\$(000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.522	5,70%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.722	0,59%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
3	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.513	0,87%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
4	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	27.141	9,36%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
5	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	8.746	3,02%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.340	2,88%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
7	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.253	2,85%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
8	HELBOR II	25F2094673	BARI	CDI	2,50%	7.866	2,71%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	75%	SET/35	5,2
9	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.091	2,79%	ÚNICA	PULV.	RESID.	ALPHA	CORE	63%	JUL/37	4,0
10	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	1.388	0,48%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
11	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	1.995	0,69%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
12	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	1.995	0,69%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.563	2,26%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
14	MRV FLEXVI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	10.203	3,52%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.011	1,04%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.163	3,16%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
17	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.197	2,48%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
18	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.760	2,68%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
19	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.050	0,71%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
20	SICREDI 33	25F3364733	PROVIN.	IPCA	9,58%	24.184	8,34%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	NOV/44	6,9
21	SICREDI 34	25F3429327	PROVIN.	IPCA	9,58%	17.102	5,90%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/44	6,9
22	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	7.673	2,65%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
23	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	340	0,12%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
24	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,75%	100.000	34,50%	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	5,70%	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	0,59%	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	9,36%	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	3,02%	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	2,88%	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 9.851m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/35	2,85%	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	2,71%	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	2,79%	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%



EDIFICIOS 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	0,69%	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	0,69%	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	2,26%	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	3,52%	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	3,16%	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	2,48%	62%	CDI + 3%



### 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%



### 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%



### 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	8,34%	80%	IPCA + 9,58%



# 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	5,90%	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	2,65%	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	0,12%	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.	34,50%	-	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 36 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 600 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

 **+ 600K**  
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**  
bilhões

FUNDOS

 **36**  
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **36**  
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**  
anos de experiência

## CARACTERISTICAS 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 38 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

ACESSE O RELATÓRIO  
DO MÊS DE **ABR26**

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.

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

**R\$ 2,72**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

**R\$ 0,083**  
por cota

NÚMERO ATIVOS

**33**  
imóveis

PRAZO ALUGUEL (WAULT<sup>2</sup>)

**10,1**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

**0,89**  
x

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

**R\$ 8,44**  
por cota

VALOR PATRIMONIAL  
COTA (VP)

**R\$ 9,39**  
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

**11,7%**  
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

**R\$ 14,4**  
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

**496,4**  
mil cotistas

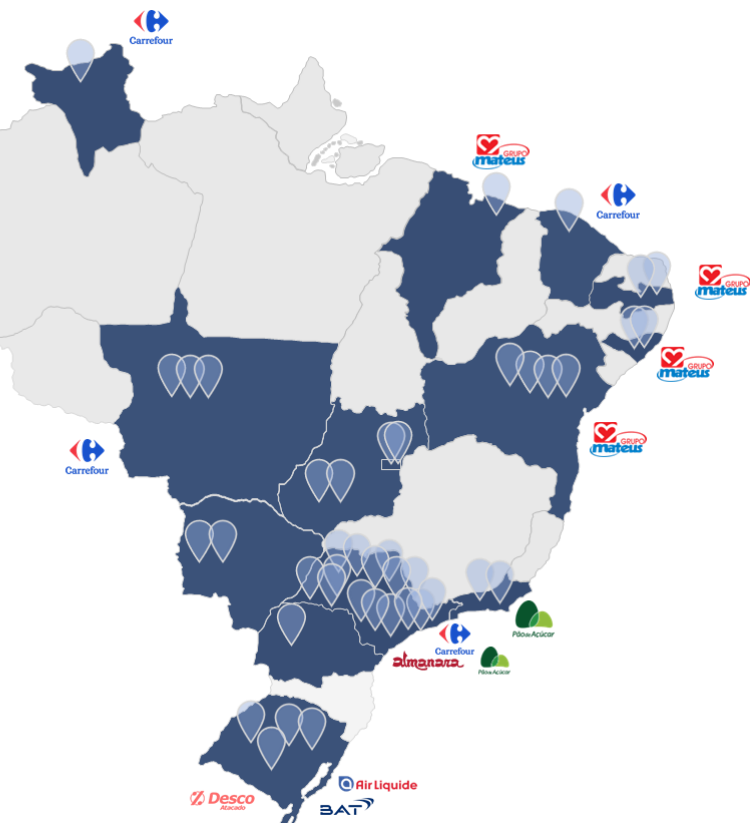
VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

**511,6**  
mil m<sup>2</sup>

### 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 abril, **o fundo rendeu 1,17% , o equivalente a 107,0% do CDI no período e 103,4% 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 | **103,70% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 97.783.240,48**

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
<b>2026</b>	Fundo	4,69%	1,19%	1,01%	1,25%	1,17%								
	CDI	4,54%	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%								
	%CDI	103,4%	102,1%	101,6%	102,7%	107,0%								
<b>2025</b>	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%
<b>2024</b>	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%
<b>2023</b>	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%
<b>2022</b>	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 **ABR26**

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

<b>LOCK UP</b>	Período em que o ativo mobiliário está impedido de ser negociado no mercado secundário.
<b>PL</b>	Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>VALOR DE MERCADO</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do fundo.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário
<b>LTV - LOAN TO VALUE</b>	Representa a razão do saldo devedor da dívida para as garantias disponíveis à mesma
<b>RAZÃO DE GARANTIA</b>	Representa a razão das garantias disponíveis para cobertura de uma dívida frente o saldo devedor da mesma (o inverso do LTV)
<b>COLATERAL</b>	Algum tipo de garantia acessória envolvida em uma operação de crédito
<b>COBRIGAÇÃO</b>	Responsabilidade de alguma parte, que não o devedor direto do crédito, em honrar a liquidação financeira do mesmo;
<b>DURATION</b>	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](mailto:ri@guardian-asset.com)