



# RELATÓRIO GERENCIAL

## FUNDO GUARDIAN CORE

abril | 2026

# 1.

# VISÃO

## GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

**HELBOR OPEN MIND** | CHÁCARA ST. ANTÔNIO, SÃO PAULO, SP



# VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

## OBJETIVO E POSICIONAMENTO

O **FII GUARDIAN CORE** é um fundo imobiliário de prazo determinado, estruturado em três classes de cotas – Sênior, Mezanino e Subordinada –, lastreado na **aquisição de estoque imobiliário pertencente às SPEs de cinco empreendimentos residenciais**. O fundo possui mandato para a comercialização das unidades por meio de instrumentos definitivos de compra e venda, buscando gerar resultado positivo ao longo do ciclo de desinvestimento dos ativos. A estrutura prevê **rentabilidade atrelada ao CDI para os investidores das cotas Sênior e Mezanino**, enquanto as cotas Subordinadas possuem retorno variável, capturando o excesso de rentabilidade potencial gerado pela performance das vendas ao longo da maturação os ativos. Apresentamos, neste relatório gerencial, os principais indicadores do fundo, bem como a evolução mensal das vendas.

## PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 161,5**  
milhões

EMPREENDIMENTOS

 **05**  
05 Residenciais  
00 Comerciais

ATIVOS TOTAIS

 **73**  
unidades

VENDAS REALIZADAS

 **11** Unidades  
Vendidas

VOLUME DE VENDAS

 **R\$ 9,66**  
Milhões

SDO A RECEBER (VENDAS)

 **R\$ 7,49**  
Milhões

DIVIDENDOS - COTA SR

 **R\$ 1,28**  
por cota

DIVIDENDOS - COTA MZ

 **R\$ 1,35**  
por cota

DIVIDENDOS - COTA JR

 **R\$ 1,52**  
ao mês

FRAÇÃO SENIOR

 **60,0%**

FRAÇÃO MEZANINO

 **25,0%**

FRAÇÃO SUBORDINADA

 **15,0%**

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

AMBIENTE NEGOCIAÇÃO | **CETIP**

ADMINISTRAÇÃO | **OURIBANK**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **N/A**

INÍCIO FUNDO | **FEV26**

PRAZO DURAÇÃO | **DETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATA COM | **DIA ÚTIL ANTERIOR AO PGTO**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **0,75%<sup>1</sup>**

TAXA DE PERFORMANCE | **N/A**

RENTABILIDADE ALVO (SR) | **CDI + 2,50%<sup>2</sup>**

RENTABILIDADE ALVO (MZ) | **CDI + 3,40%<sup>3</sup>**

(1) TAXA GLOBAL, CONTEMPLA A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO  
(2) RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS SENIOR COM COBERTURA MEZANINO E SUBORDINADA  
(3) RENTABILIDADE ALVO DAS COTAS MEZANINO COM COBERTURA SUBORDINADA

# 2.

## COMENTÁRIOS

### DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

**HELBOR ARTEFACTO** | JARDINS, SÃO PAULO - SP



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## resultados, vendas, destaques e atualizações gerais

### RESULTADOS DO GCORE NO MÊS | DISTRIBUIÇÃO E AMORTIZAÇÃO

O resultado do GUARDIAN CORE em abril foi de R\$ 2,142 milhões, com base nas receitas geradas ao longo do mês. No período, foi apurado um volume total de vendas de R\$ 9,661 milhões, dos quais R\$ 2,168 milhões transitaram pelo caixa do fundo, enquanto R\$ 7,493 milhões foram contabilizados como contas a receber. Em linha com o resultado apurado, foram distribuídos R\$ 1,233 milhões aos cotistas da classe Sênior e R\$ 541 mil aos cotistas da classe Mezanino, remanescendo um resultado de R\$ 367 mil a ser destinado às cotas Subordinadas.

Adicionalmente, o volume oriundo das vendas do mês foram destinados à amortização extraordinária do fundo, totalizando R\$ 1,558 milhões, distribuído conforme a fração ideal de cada classe de cotas, de forma a preservar o índice de subordinação original do fundo para os períodos subseqüentes, sendo: 60% do total a amortizar para as cotas Sênior, 25% para as cotas Mezanino e 15% para as cotas Subordinadas.

### RESUMO DAS VENDAS | EMPREENDIMENTOS E ESTOQUE

Ao longo do mês de abril, iniciamos as frentes comerciais em todos os empreendimentos do portfólio, refletindo um aumento relevante na atividade de prospecção e negociação das unidades. Apesar do avanço das tratativas em diferentes ativos, as vendas efetivamente concluídas no período concentraram-se em dois empreendimentos da carteira.

No Helbor Signature, empreendimento localizado em Joinville/SC, concluímos a alienação integral das unidades remanescentes em estoque, equivalentes a aproximadamente 5% do estoque total do fundo. As vendas realizadas somaram R\$ 2,759 milhões, dos quais R\$ 1,488 milhões correspondem a operações parceladas, reconhecidas contabilmente como contas a receber. Com a conclusão dessas vendas, o fundo encerra sua exposição comercial ao ativo. Já no Helbor Open Mind, ativo que atualmente representa cerca de 20% do estoque consolidado do fundo, seguimos observando uma dinâmica comercial significativamente aquecida, sustentada pelo forte interesse de mercado nas unidades disponíveis. No período, foram concretizadas vendas no montante de R\$ 6,902 milhões, distribuídas em nove unidades. Desse total, R\$ 6,005 milhões referem-se a vendas parceladas, registradas como contas a receber do fundo. Cabe destacar, ainda, a expressiva performance de precificação observada no empreendimento, cujas vendas foram realizadas a valores médios aproximadamente 23% superiores às premissas originalmente adotadas na aquisição dos ativos. Tal desempenho reforça a tese de valorização da carteira e evidencia o potencial de captura de ganho adicional ao longo do processo de desmobilização do portfólio.

Os demais empreendimentos permaneceram com negociações ativas ao longo do mês, incluindo propostas em estágio avançado de discussão. Embora tais tratativas não tenham resultado em vendas concluídas até o encerramento do período, a expectativa da gestão é de continuidade da evolução comercial da carteira nos próximos meses, acompanhada de novos eventos de monetização relevantes para o fundo.

### COMENTARIOS GERAIS | PORTFÓLIO DO GCORE

Após a constituição do FII Guardian CORE e a efetiva assunção da gestão ativa do portfólio com foco na alienação das unidades, iniciamos a execução da estratégia comercial nos ativos que compõem a carteira do fundo. Nesse contexto, foram estruturadas campanhas de vendas específicas para todos os empreendimentos, com atuação coordenada junto aos parceiros comerciais e equipes locais.

De forma bastante positiva, os primeiros meses de operação já demonstraram uma aderência comercial superior às expectativas iniciais da gestão. Em um curto intervalo de tempo, foi possível identificar um volume relevante de negociações em praticamente todos os ativos do portfólio, movimento que resultou na venda de 11 unidades distribuídas entre dois empreendimentos distintos, conforme detalhado anteriormente, além da manutenção de diversas tratativas em andamento nos cinco ativos atualmente em estoque.

Diante desse cenário favorável, a gestão concentrou esforços na conclusão das negociações em estágio mais avançado, buscando acelerar a geração de caixa e consolidar um início operacional robusto para o fundo. As vendas realizadas apresentaram desempenho superior às premissas originalmente projetadas, contribuindo para uma geração de resultado mais expressiva nas cotas Subordinadas, cuja estrutura de remuneração captura o excesso de rentabilidade obtido pelo fundo nas operações concluídas.

# 3.

## PERFORMANCE

### E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário

**DUO LIFESTYLE BY HELBOR** | JARDIM PAULISTA, SÃO PAULO, SP



# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

composição do resultado, dividend yield e DRE

## DISTRIBUIÇÃO | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

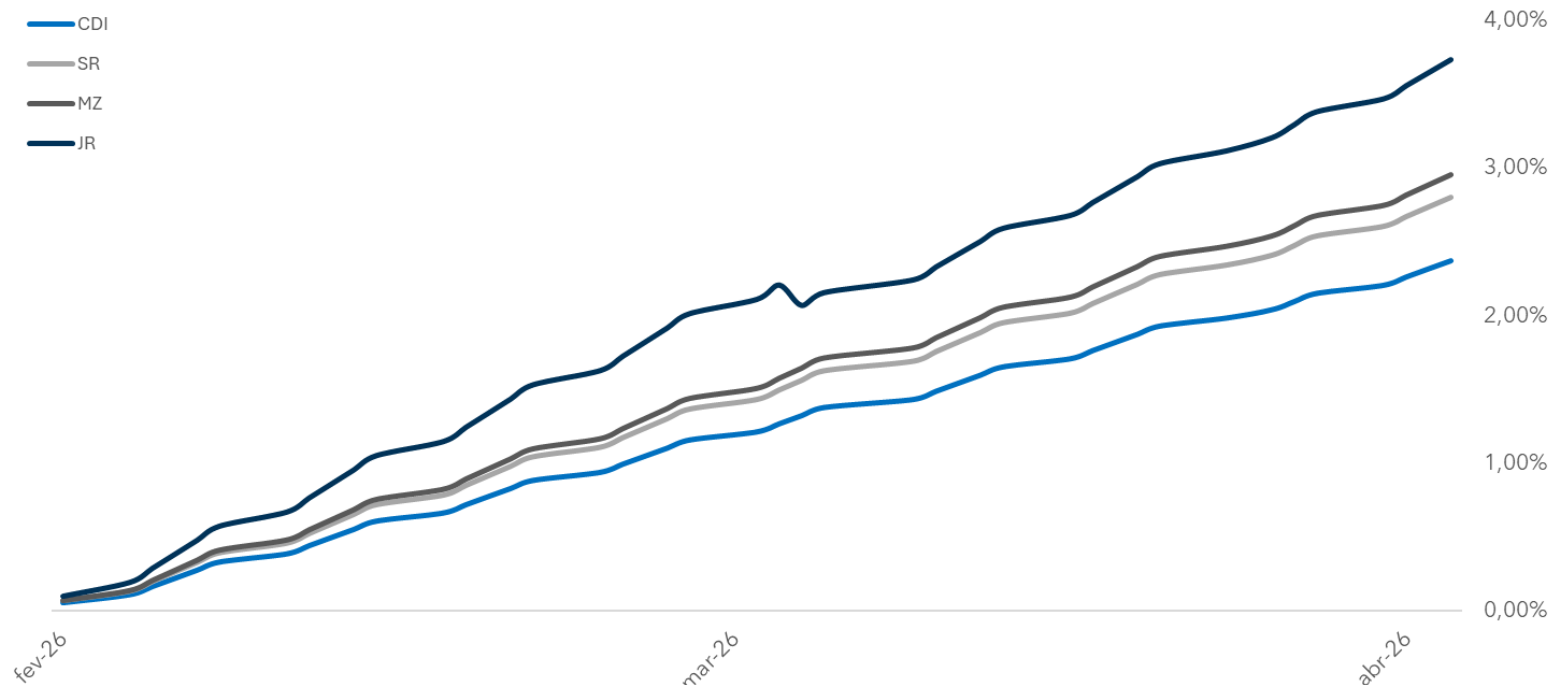
A rentabilidade acumulada pelo fundo no exercício de 2026 totalizou R\$ 5,202 milhões, integralmente destinada à distribuição de dividendos às cotas Sênior, Mezanino e Subordinada. Na DRE abaixo, apresentamos a abertura detalhada do resultado distribuído individualmente para cada classe de cotas, bem como seus respectivos valores unitários.

No mesmo período, foi realizado um montante de R\$ 2,168 milhões em amortizações extraordinárias, distribuídas de forma proporcional entre as classes de cotas, com o objetivo de preservar o atual nível de subordinação da estrutura. Dessa forma, o valor patrimonial das cotas acompanha de maneira linear o processo de amortização nominal.

	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	TOTAL 12M
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	-	-	3.171.027	2.238.135									5.409.162
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	-	-	3.166.842	2.223.143									5.389.985
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	4.185	14.992									19.177
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	-	-	110.785	95.602									206.387
DESPESAS PATRIMONIAIS	-	-	110.785	95.595									206.380
OUTRAS DESPESAS	-	-	-	7									7
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	-	-	3.060.242	2.142.533									5.202.775
RECEITAS	-	-	3.171.027	2.238.135									5.409.162
DESPESAS	-	-	110.785	95.602									206.387
DY RECIBOS	-	-	-	-									-
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO</b>	-	-	3.060.242	2.142.533									5.202.775
DIVIDENDOS COTA SR	-	-	1.757.847	1.233.221									2.991.067
DIVIDENDOS COTA MZ	-	-	772.029	541.861									1.313.890
DIVIDENDOS COTA SUB	-	-	530.366	367.452									897.818
<b>RESULTADO ACUMULADO</b>	-	-	-	-									-
DY/COTA - SENIOR	-	-	1,830705	1,284334									3,115039
DY/COTA - MEZANINO	-	-	1,929666	1,354368									3,284034
DY/COTA - SUBORD.	-	-	2,204806	1,527549									3,732356
<b>AMORTIZAÇÃO - COTAS</b>	-	-	0,380766	0,973554									1,354320
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	-	100,00	99,62	98,65									99,62

## PERFORMANCE | CLASSES DE COTAS vs. CDI

A rentabilidade acumulada das classes de cotas superou consistentemente seu principal indicador de referência, o CDI. Observa-se, ainda, um comportamento aderente à estrutura de risco e retorno prevista para cada série, refletido no spread over apresentado por cada classe frente ao benchmark. As cotas Sênior permanecem com o menor spread relativo ao CDI, em linha com seu perfil mais conservador, enquanto as cotas Subordinadas concentram o maior nível de retorno potencial da estrutura. Para as classes Sênior e Mezanino, espera-se uma trajetória de rentabilidade mais linear ao longo do ciclo do fundo, ao passo que as cotas Subordinadas devem apresentar maior volatilidade, absorvendo os efeitos positivos ou negativos decorrentes da performance de vendas das unidades até a liquidação integral do veículo.



# 4.

# PORTFÓLIO

## GCORE

macro números e imóveis

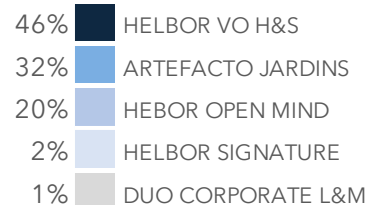
**HELBOR SIGNATURE** | AMÉRICA, JOINVILLE, SC



# O PORTFÓLIO

## resumo consolidado dos ativos e breakdown do portfólio

O Guardian CORE foi constituído através da aquisição de 73 unidades residenciais distribuídas em cinco empreendimentos, com 95% do estoque na cidade de São Paulo/SP e um único ativo localizado em Joinville/SC. O fundo possui como estratégia a comercialização das unidades, buscando rentabilizar o capital investido. A totalidade dos recursos provenientes das vendas será destinada ao pagamento de resultados e amortizações, preservando a estrutura de subordinação entre as classes de cotas até a liquidação integral do veículo.



### PRINCIPAIS NÚMEROS DO PORTFÓLIO DE ATIVOS

EMPREENHIMENTOS



**5**  
residenciais

NÚMERO ATIVOS



**73**  
imóveis

HISTORICO COMERCIAL



**11** unid.  
vendidas

ESTOQUE ATIVO



**R\$157,8**  
milhões

LOCALIZAÇÃO



**S/SE**  
São Paulo | SP  
Joinville | SC

### RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | RESUMO DAS VENDAS

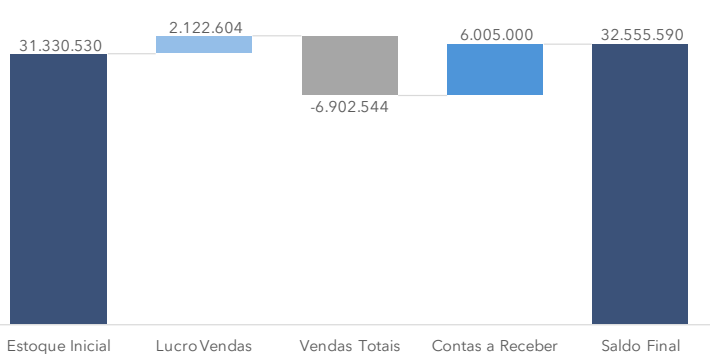
HELBOR W - VILA OLIMPIA H&S



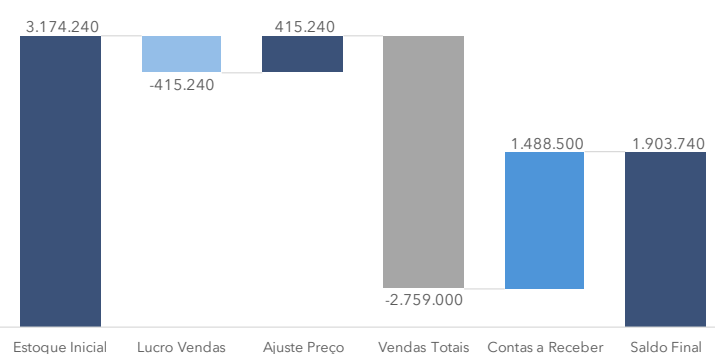
HELBOR ARTEFACTO JARDINS



HELBOR OPEN MIND



HELBOR SIGNATURE



HELBOR DUO LIFESTYLE



EMPREENHIMENTOS DE **ALTO PADRÃO** COM **95% DE EXPOSIÇÃO** A CIDADE DE **SÃO PAULO/SP**, E UM ÚNICO ATIVO NA CIDADE DE **JOINVILLE/SC (5%)**.

# OS IMÓVEIS

## características gerais dos ativos em estoque

### HELBOR OPEN MIND | CHACARA SANTO ANTONIO

Empreendimento de médio padrão localizado em região de grande expansão vertical na cidade de São Paulo, e com 100% de unidades residenciais. Lançado em julho de 2023, com entrega das chaves prevista para janeiro de 2027, o empreendimento conta com 390 unidades residenciais com metragens entre 32 e 120m<sup>2</sup>. O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 16 mil/m<sup>2</sup>, em linha com a observado em edifícios análogos.

**91% vendido**  
9% estoque na inc.

**RESIDENCIAL**  
médio padrão

**45 UNID.**  
adquiridas pelo FII



### HELBOR SIGNATURE | AMÉRICA, JOINVILLE

Empreendimento de alto padrão localizado na cidade de Joinville/SC em região de grande adensamento vertical, e com 100% de unidades residências. Lançado em dezembro de 2020, com entrega das chaves em janeiro de 2024, o empreendimento conta com 66 unidades com metragens entre 164 e 332m<sup>2</sup>. O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 9 mil/m<sup>2</sup>, em linha com a observado em edifícios análogos.

**100% vendido**  
zero estoque na inc.

**RESIDENCIAL**  
alto padrão

**2 UNID.**  
adquiridas pelo FII



### DUO LIFESTYLE by HELBOR | JARDIM PAULISTA

Empreendimento de médio padrão localizado em região nobre da cidade de São Paulo, misto residencial/comercial, com aquisição pela fundo apenas de unidades residenciais. Lançado em julho de 2022, com entrega das chaves em outubro de 2025, o empreendimento conta com 214 unidades com metragens entre 30 e 40m<sup>2</sup>. O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 22 mil/m<sup>2</sup>, em linha com a observado em edifícios análogos.

**99% vendido**  
1% estoque na inc.

**RESIDENCIAL**  
médio padrão

**1 UNID.**  
adquiridas pelo FII



### W SÃO PAULO by HELBOR | VILA OLIMPIA

Empreendimento de alto padrão localizado em região nobre da cidade de São Paulo, voltado para operação de *Short Stay*, com unidades residenciais operado pela bandeira W. Lançado em setembro de 2019, com entrega das chaves em março de 2024, o empreendimento conta com 216 unidades residenciais com metragens entre 53 e 102m<sup>2</sup>. O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 42 mil/m<sup>2</sup>, em linha com a observado em edifícios análogos.

**100% vendido**  
zero estoque na inc.

**RESIDENCIAL**  
alto padrão

**22 UNID.**  
adquiridas pelo FII



### HELBOR ARTEFACTO | JARDINS

Empreendimento de altíssimo padrão localizado em região nobre da cidade de São Paulo, voltado ao público de alta renda, com poucas unidades residenciais. Lançado em março de 2022, com entrega das chaves em abril de 2025, o empreendimento conta com apenas 17 unidades residenciais com metragens entre 322 e 372m<sup>2</sup>. O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 49 mil/m<sup>2</sup>, em linha com a observado em edifícios análogos.

**94% vendido**  
6% estoque na inc.

**RESIDENCIAL**  
altíssimo padrão

**3 UNID.**  
adquiridas pelo FII



# 5.

## A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

W SÃO PAULO BY HELBOR | VILA OLIMPIA, SÃO PAULO - SP



# 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\$ 9,3 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 500 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\$ 9.1**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+500K**  
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

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

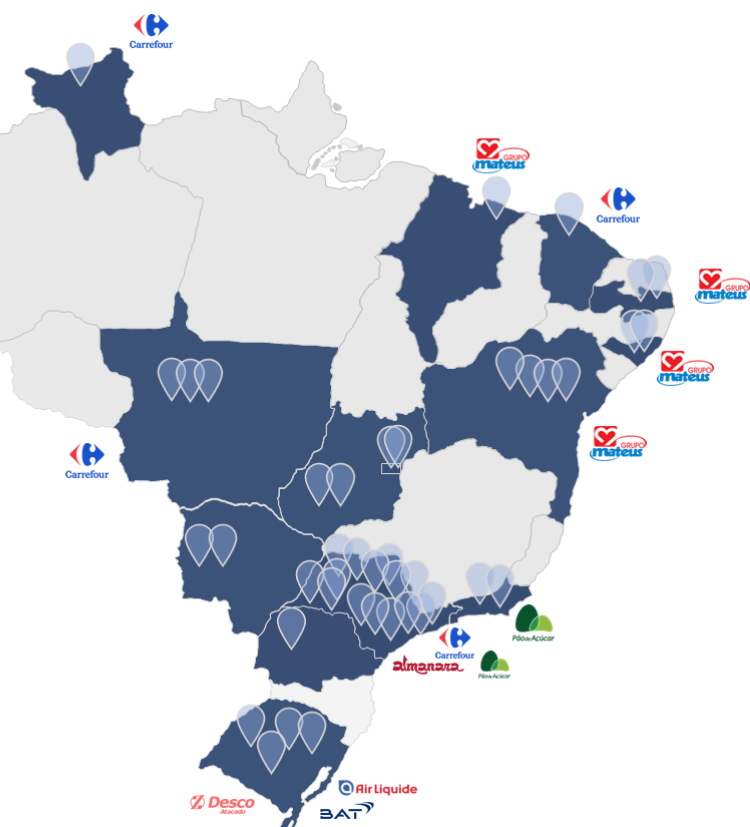
VACÂNCIA

**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**

# GAME11

outras teses

 **ACESSE O RELATÓRIO DO MÊS FEV26**

O **FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11)** é um FII de papel destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário de **RISCO COMEDIDO** através de investimentos predominantemente em CRIs. A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA**, que representam os ativos high grade (60~90%) e **ALPHA**, com ativos estruturados (10%~40%), numa combinação que busca proporcionar retornos atraentes sem risco exacerbado.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL (VP)



ALOCAÇÃO ALVO



NÚMERO ATIVOS



PREÇO DA COTA (DATACOM)



RENTABILIDADE 12 MESES



YIELD MENSAL



DURATION MÉDIA



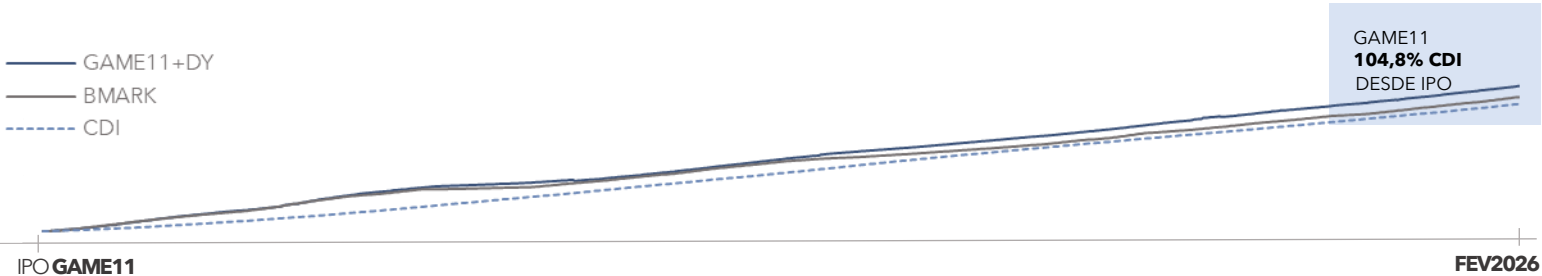
DIVIDENDO DISTRIBUÍDO



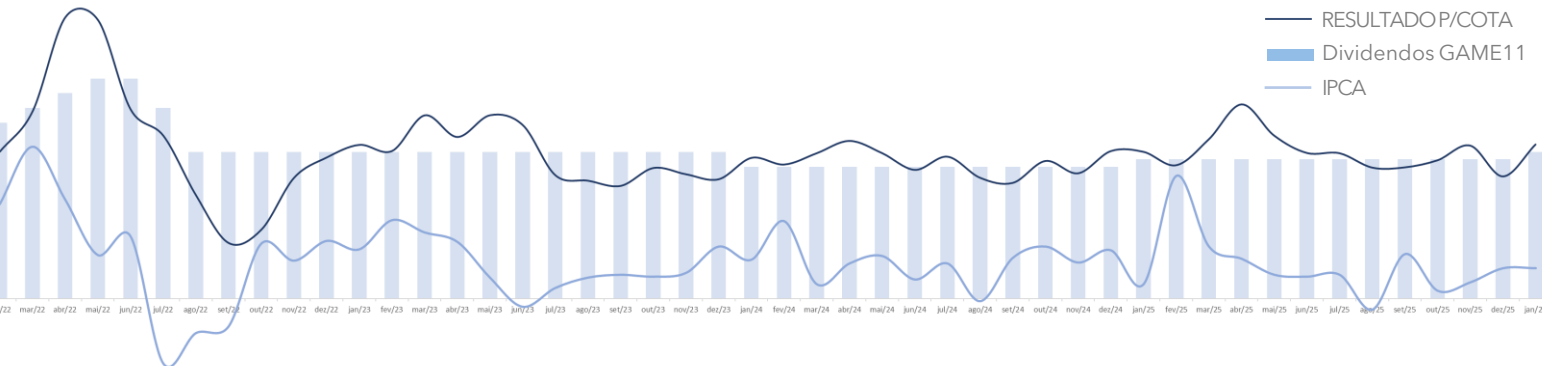
COTISTAS



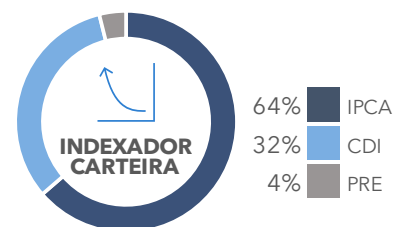
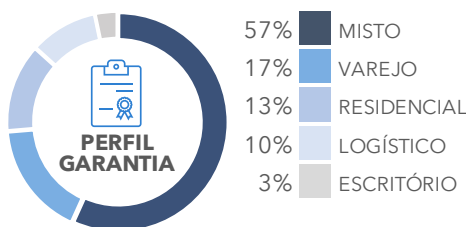
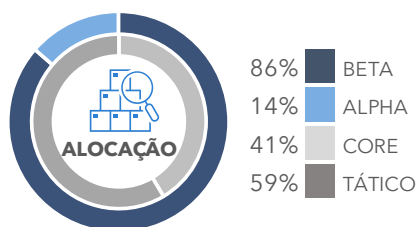
## RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



## RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



## FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



# 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
2026	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%								
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%

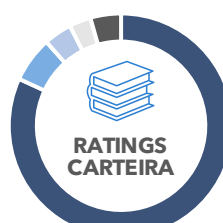
### FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



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 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. FARIA LIMA 201, SÃO PAULO, SP 05426-100

 **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)