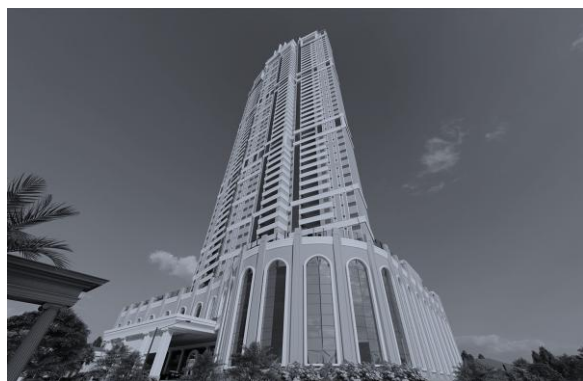


**GA<sup>11</sup>ME** FII  
 GUARDIAN  
 MULTISTRATÉGIA




# RELATÓRIO GERENCIAL

fevereiro | 26

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO**   
números gerais **GAME11 | FEV26**
  - 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

 **21**  
20 CRIs  
01 FII

VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup> (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,090**  
por cota

RENTABILIDADE<sup>1</sup> NO MÊS

 **0,94%**  
ao mês

PREÇO COTA<sup>2</sup> (DATACOM)

 **R\$ 9,10**  
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD<sup>2</sup>

 **1,10%**  
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,95**  
x

DURATION MÉDIA

 **3,9**  
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 | **FEV 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 | **20 MAR 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  $\beta$**   
 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

**$\alpha$  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. Hoje a carteira conta com 20 CRIs e 1 FII, em sua maioria de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante à de um CRI ou com estratégia pontual e horizonte de saída de curto prazo dado a singularidade do preço das cotas no mercado secundário.

#### 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 FEV25 do GAME11 foi de R\$0,090/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de NOV25 (0,18%), DEZ25 (0,33%), e JAN25 (0,33%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,00% no mês. O dividendo a pagar em 20MAR será de R\$0,100/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,074/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, apresentou mais um viés positivo ao longo de fevereiro, com movimento concentrado nos últimos dias úteis do mês. A partir do dia 20, o índice engatou trajetória consistente de alta, encerrando aos 3.912 pontos e acumulando retorno de 1,32% no período. No cenário macro doméstico, intensificaram-se as perspectivas de flexibilização da política monetária restritiva, com a taxa Selic mantida em 15,0% ao ano, mas com potenciais cortes a partir do mês de março. Ainda assim, o mercado consolida a expectativa de um ciclo de cortes comedido ao longo de 2026, com projeções majoritárias indicando reduções graduais de baixa magnitude. Para esse horizonte, a precificação predominante aponta para uma Selic entre 12,0% e 13,0% ao final de 2026. As leituras mais recentes indicam continuidade do processo de desaceleração inflacionária, embora movimentos recentes no cenário internacional, relacionados às tensões geopolíticas – especialmente envolvendo Estados Unidos e Irã – tenham pressionado as projeções. As expectativas captadas pela pesquisa Focus apontam inflação acima de 4,0% para 2026. Mais uma vez, seguimos em um cenário que exige postura de cautela elevada e decisões cuidadosamente calibradas, a fim de mitigar potenciais frustrações futuras. Em síntese, a curva de juros reais seguiu trajetória de estabilidade, com moderada compressão das taxas nos vértices mais curtos ao longo de fevereiro, ainda preservando estrutura invertida entre prazos curtos e longos. O yield médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, encerrou o mês em 8,32% ao ano, recuo de 23 bps em relação aos 8,55% observados ao final de janeiro.

### MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

O mês de fevereiro marcou o encerramento do ciclo da 3ª emissão de cotas, conforme detalhado no slide específico sobre a oferta neste relatório gerencial. Com a conclusão da captação e o encerramento da oferta em 13FEV, nossa expectativa é que as novas cotas sejam convertidas e liberadas para negociação no início de março. No mês anterior, havíamos mapeado diversos ativos provisórios, que funcionam como uma espécie de “barriga de aluguel” para terceiros, com o objetivo de zerar as disponibilidades e maximizar os resultados por meio de alocação integral em ativos-alvo. Os ativos adquiridos nessa estratégia já foram integralmente alienados à contraparte com a qual estruturamos as operações, sendo a rentabilidade nominal previamente acordada incorporada ao PU de recompra, em dinâmica semelhante a uma operação compromissada. Esse tipo de estrutura permite manter o capital produtivo enquanto avançamos na alocação em ativos definitivos de médio e longo prazo, preservando disciplina de retorno e controle de risco. A geração de caixa do período foi integralmente direcionada à aquisição de um único ativo descrito abaixo.

### AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRI Prefixado

No contexto da realocação de capital decorrente do encerramento da 3ª emissão de cotas e da geração de caixa observada no período, realizamos uma alocação adicional no CRI Carrefour Prefixado, com remuneração de 14,0% a.a. O ativo apresenta risco de crédito de alta qualidade, com devedor corporativo de primeira linha e estrutura contratual robusta, além de boa liquidez no mercado secundário. A decisão de investimento está diretamente alinhada à nossa leitura de cenário macroeconômico, especialmente diante da perspectiva de início de um ciclo de flexibilização monetária, no qual ativos prefixados tendem a apresentar desempenho superior. Adicionalmente, a operação contribui para o aumento da previsibilidade de retorno da carteira, ao mesmo tempo em que reforça a diversificação entre indexadores. A alocação foi realizada em patamares que consideramos atrativos em termos de relação risco-retorno, permitindo capturar prêmio relevante frente às alternativas disponíveis no mercado. Seguimos monitorando ativamente o comportamento da curva de juros e eventuais oportunidades de ajuste tático na posição, sempre com foco na otimização do portfólio e na manutenção de um nível elevado de geração de resultados respeitando nossa matriz de risco.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## Emissão de cotas e movimentos vinculados

### A 3ª EMISSÃO DE COTAS | INFORMAÇÕES ATUALIZADAS

Ao final do mês de janeiro realizamos a última liquidação da 3ª emissão de cotas, com o ingresso de um investidor relevante, concluindo a captação em R\$ 63.045.576,50. Utilizamos aproximadamente 26% adicionais ao volume base da oferta por meio da emissão de cotas suplementares do lote adicional. **A captação representa um crescimento de 31% do patrimônio do fundo**, em um momento desafiador para o mercado de fundos imobiliários, especialmente para os fundos de papel. Considerando a estrutura completa da transação – que envolveu, além da captação, operações de alienação e aquisição de ativos junto a terceiros – movimentamos o portfólio de forma significativa, com potencial superior a R\$ 100 milhões em operações dessa natureza. Parte relevante desses recursos foi alocada em FII e operações táticas, que deverão ser gradualmente convertidas em caixa ao longo dos próximos meses, permitindo a realocação em ativos com *spreads* mais elevados e melhor relação risco-retorno. Consequentemente, a 3ª emissão do GAME11 permitiu ampliar de forma relevante a estratégia de reciclagem do portfólio, elevando o patamar de investimento entre as diferentes classes de ativos e promovendo maior equilíbrio entre indexadores, com *spread* médio superior.

Dessa forma, chancelamos nossa expectativa de que a 3ª Emissão de Cotas representaria uma oportunidade estratégica para fortalecer um dos principais alicerces do fundo, reforçando nossa capacidade de reciclagem ativa e aprimorando tanto a qualidade quanto o equilíbrio da carteira. Além de ampliar o volume sob gestão, de forma seletiva e alinhada às condições de mercado e às oportunidades mapeadas, a emissão contribuiu para elevar o potencial de retorno do fundo no médio prazo, permitindo a revisão positiva do guidance de dividendos, dada a melhora na perspectiva de resultados para os próximos exercícios, mesmo diante de um potencial novo ciclo de cortes de juros. Importante ressaltar que o guidance não deve, sob qualquer hipótese, ser interpretado como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

### A 3ª EMISSÃO DE COTAS | CARACTERÍSTICAS GERAIS

A 3ª Emissão de Cotas do GAME11 tornou-se pública, conforme fato relevante divulgado, em 06 de novembro de 2025. Nesse documento, foi apresentado o **Cronograma Estimado da Oferta**, que prevê a data estimada da primeira liquidação da Oferta para 28 de novembro de 2025 e a o efetivo Anúncio de Encerramento foi realizado em 13 de fevereiro de 2026. As principais características da oferta também foram disponibilizadas no mesmo fato relevante, descrito em linhas gerais, e atualizada com seus números finais nos quadros em destaque abaixo:

- i. Quantidade de Cotas Emitidas: 5.353.320; **6.728.450** novas cotas!
- ii. Preço de Emissão das Cotas: R\$ 9,34;
- iii. Custo Unitário de Distribuição: R\$ 0,03;
- iv. Preço de Aquisição das Cotas: R\$ 9,37;
- v. Montante Inicial da Oferta: R\$ 50.000.008,80; **R\$ 63.045.576,50** captados!

A oferta ainda contava com um lote adicional de igual magnitude ao da emissão, ou seja, +5.353.320 cotas, que foram distribuídas para absorver o excesso de demanda dos investidores. O Fato relevante da oferta, bem como demais documentos podem ser consultados na página do Fundos.NET (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/>), filtrando pelas informações do fundo por meio de sua denominação registrada no site: **"FII GUARD MU - GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA"**.

### MOVIMENTAÇÕES DO PORTFÓLIO VINCULADAS A EMISSÃO DE COTAS

Com o ingresso da última tranche da oferta ao final de janeiro, e efetuado o encerramento oficial da emissão no mês corrente de fevereiro, com a publicação do anúncio de encerramento datado do dia 13 de fevereiro de 2026. Na sequência, ao final de fevereiro, foi divulgado o formulário de liberação das cotas para negociação. A expectativa é que as cotas subscritas na 3ª emissão do GAME11 estejam liberadas para negociação na primeira quinzena de março.

No que se refere à aquisição de novos ativos, saíram os dois ativos "Táticos" que entraram no portfólio em janeiro, e alocamos uma fração adicional de um ativo prefixado. A aquisição desses ativos está diretamente vinculada à 3ª emissão de cotas e permitiu, mais uma vez, encerrar o ciclo com disponibilidades próximas de zero.

Ao longo dos próximos meses, ainda deveremos observar movimentações nos ativos relacionados à oferta, mesmo após seu encerramento, considerando o período de maturação e estruturação dos novos investimentos, bem como a janela de desinvestimento dos ativos "Táticos" alocados de forma temporária.

# 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

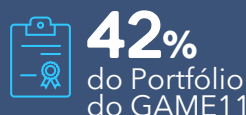
ALOCAÇÃO EM FIIs



NÚMERO ATIVOS



REPRESENTATIVIDADE GAHF



RETORNO ESTIMADO



### 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	1,52%	ÚNICA	HEDGE	10,14%	BETA	CORE	9,37	INDET.	0,110
2	VERITÁME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	9.989	4,19%	ÚNICA	HEDGE	10,63%	ALPHA	TÁTICO	7,43	INDET.	0,090
3	MAXIRENDA	MXRF11	XP	IPCA	9,00%	38.961	16,35%	ÚNICA	PAPEL	7,90%	BETA	TÁTICO	9,99	INDET.	0,100
4	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	14.954	6,28%	SUB.	FOF	19,6%*	ALPHA	CORE	116,0	DET.	4,500
5	GUARDIAN CORE	GCORE	GUARDIAN	CDI	5,75%	24.055	10,10%	SUB.	TIJOLO	5,75%*	ALPHA	CORE	100,0	DET.	0,000
6	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	8.423	3,54%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

### MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Em relação à carteira apresentada, podemos dividir esta seção em dois blocos. O primeiro contempla os FIIs listados de prazo indeterminado, que apresentaram comportamentos distintos ao longo de fevereiro. O MANA11 registrou a menor volatilidade entre os ativos, com preço estável e consistência na distribuição de dividendos, resultando em retorno aderente à nossa expectativa de carregamento. Por sua vez, o VRTM11 segue negociando com desconto relevante, o que continua proporcionando um carregamento atrativo, acima das nossas expectativas para o ativo. Na outra ponta, o MXRF11 apresentou valorização de 3,9% no mês, encerrando o período cotado a R\$ 9,99, equivalente a um P/VP de 1,05x. Nesse patamar, o carregamento perde atratividade relativa, o que nos levou a iniciar a redução da posição no ativo neste mês. O segundo bloco desta seção refere-se a um novo FII de prazo determinado, o Guardian Core Residencial. Trata-se de um fundo estruturado para adquirir uma série de imóveis residenciais de uma incorporadora listada, com o objetivo de monetização por meio da venda das unidades com prêmio, capturando retorno elevado a partir do desconto na aquisição dos ativos. Por se tratar de um fundo estruturado pela Guardian, optamos pelo investimento nas cotas subordinadas, capturando o potencial excesso de retorno decorrente da venda das unidades e contribuindo para a elevação do retorno do nosso portfólio de FIIs. Estimamos um retorno próximo a CDI + 5,75% para essas cotas, nível condizente com a matriz de risco-retorno do portfólio do fundo, e da elevada qualidade do portfólio do GCORE.

# 3.

## PERFORMANCE

### E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

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



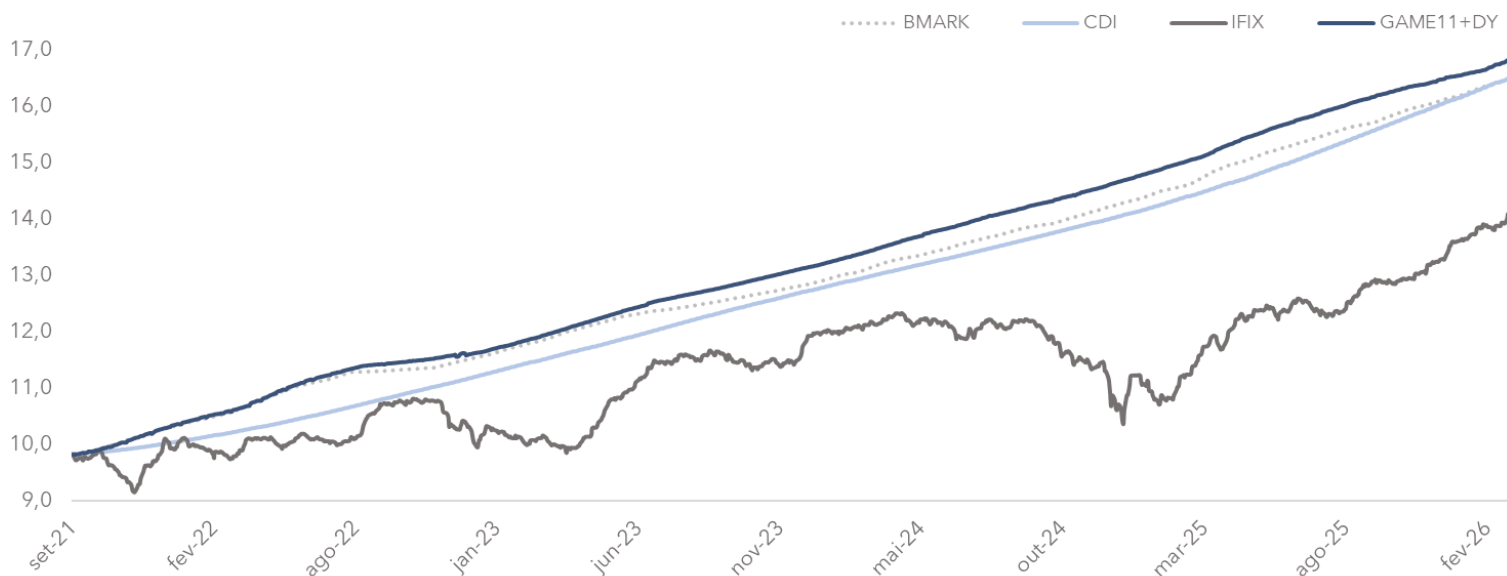
# PERFORMANCE GAME11

## rentabilidade histórica, liquidez e secundário

### RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

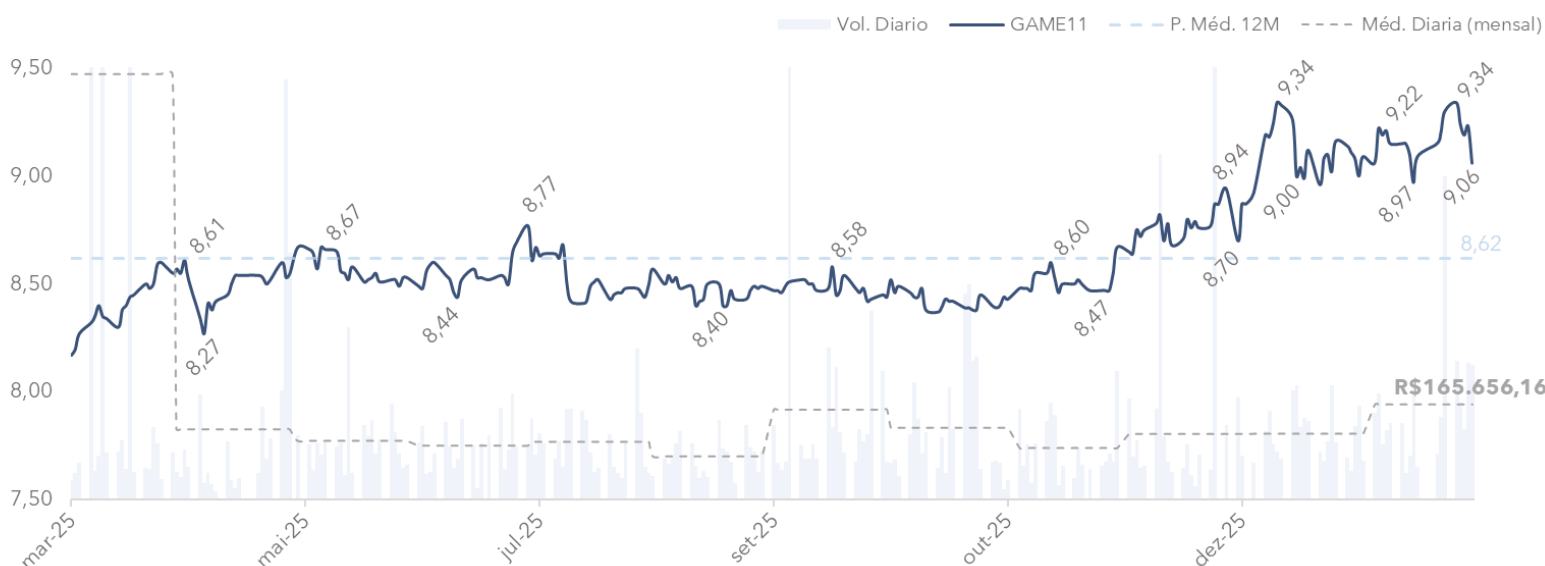
A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma rentabilidade nominal de 71,1%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 67,8%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 43,3%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 104,8% 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\$ 8,97 e a máxima de R\$ 9,34, encerrando o período cotado a R\$ 9,06. Para efeito de comparação, nos últimos 12 meses observou-se um preço médio de R\$ 8,62 para o GAME11. Apesar de apresentar uma volatilidade moderada ao longo de fevereiro, o FII encerrou o período com variação negativa de apenas -0,33%. Em uma perspectiva mais ampla, as cotas acumulam apreciação relevante de 11,99% nos últimos 12 meses. A média diária de negociações apresentou bom crescimento em fevereiro, atingindo volume de R\$ 165,6 mil/dia, o maior patamar desde março de 2025. A maior atividade no mercado secundário refletiu-se em leve aumento da base de investidores no período, com o fundo encerrando o mês com 21.279 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 1,10%. 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 + 8,38%.

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.550.272	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	29.986.324
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.434.382	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	26.425.666
OUTROS RENDIMENTOS	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	107.527	131.093	1.331.093	1.181.093	3.560.658
TOTAL DE DESPESAS	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 2.694.312
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 223.591	- 226.187	- 2.373.096
OUTRAS DESPESAS	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 25.953	- 15.185	- 321.216
RESULTADO LÍQUIDO	2.359.806	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	26.818.619
RECEITAS	2.550.272	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	29.986.324
DESPESAS	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 241.372	- 2.694.312
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	2.061.279	2.169.768	2.842.613	25.625.174
RESERVA DE RESULTADO	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	- 120.034	- 116.323	- 11.454	204.714	- 249.955	99.759	- 278.814	1.180.081
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	1.215.753	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	2.097.307	2.097.307
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	0,083	0,105	0,090	1,208
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,100	0,100	1,150
RES. ACUM. POR COTA	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,107	0,116	0,105	0,110	0,074	0,074
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	9,60	9,60	9,60	-
RESULTADO / VP <sup>2</sup>	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	0,87%	1,10%	0,94%	12,84%
FECHAMENTO DATA-COM <sup>3</sup>	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	9,26	9,15	9,10	-
DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	1,03%	1,09%	1,10%	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

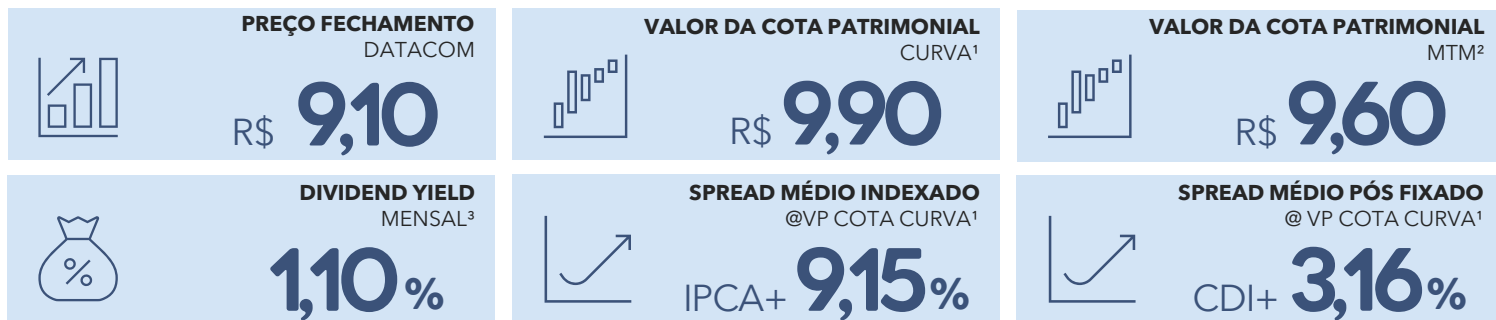
**CRI MATEUS** | LOJA MIX MATEUS ATACADO



# RESUMO FINANCEIRO GAME11

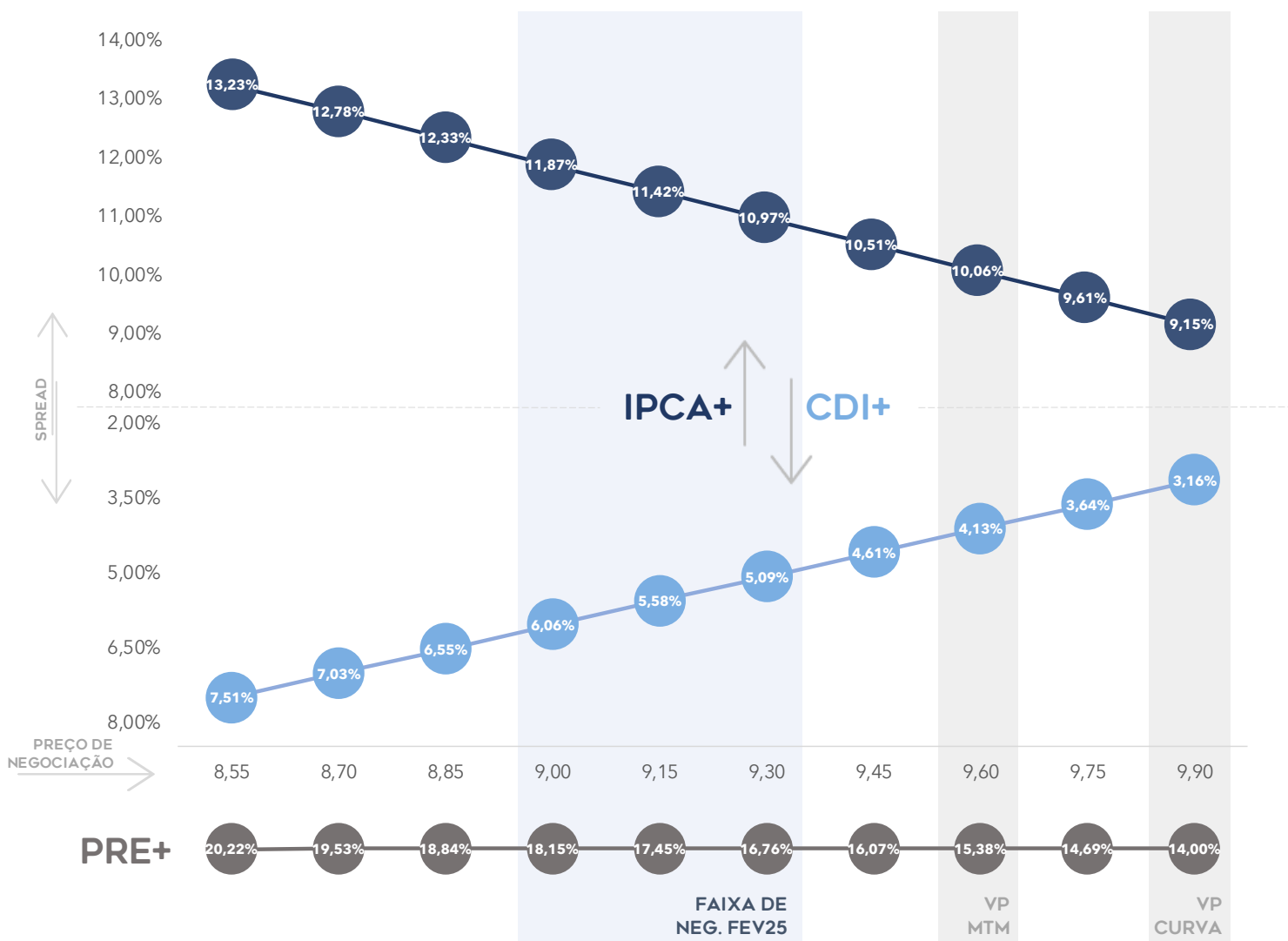
## dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

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



A cota do GAME11 fechou em 10MAR ("DATACOM") em R\$ 9,10, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de fevereiro foi R\$ 0,100/cota, representando um DY<sup>3</sup> para o exercício de 1,10%. 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+9,15% e CDI+3,16%. 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

O mês de fevereiro deu sequência à estratégia de reciclagem do portfólio vinculada às movimentações da 3ª emissão de cotas do GAME11, ainda que em ritmo mais moderado. Foram realizadas vendas pontuais em FIIs listados que apresentaram apreciação relevante no âmbito do portfólio do GAHF. No portfólio de CRIs, observamos uma geração de caixa elevada no período e, dentre os ativos recentemente originados, identificamos oportunidade de ampliar a exposição ao CRI Carrefour Prefixado. O ativo tem demonstrado elevada liquidez no mercado secundário, especialmente diante da perspectiva de início de um novo ciclo de corte da taxa básica de juros. Nesse contexto, a exposição a ativos prefixados foi ampliada, passando a representar aproximadamente 11% do portfólio total do fundo.

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



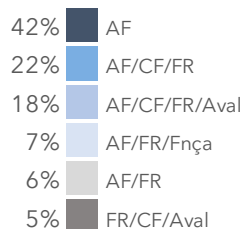
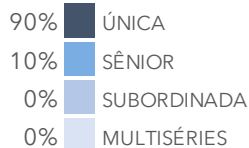
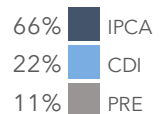
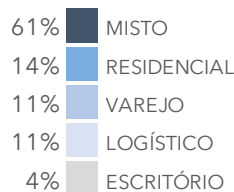
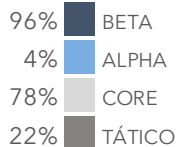
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



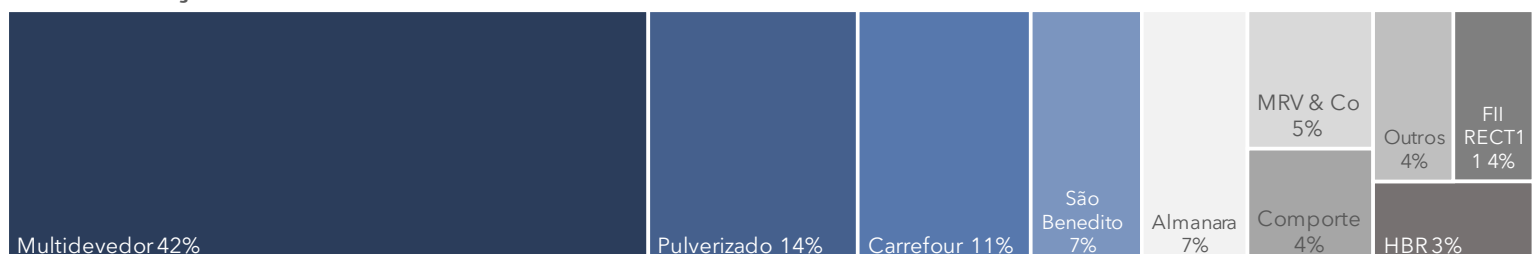
### RAIO X PORTFÓLIO GAME11



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



# CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 21 ativos, em sua maioria highgrade\*

O GAME11 segue com 100% de seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 21 ativos, sendo composto por 20 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 3,9 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

Observamos um elevada geração de disponibilidades no mês, oriundas da devolução de posições compromissadas e da amortização extraordinária de outros CRIs. Optamos por zerar nossos recursos disponíveis em caixa com a aquisição de um novo lote do CRI Carrefour Prefixado a taxa de 14,0% a.a.. Movimento que nos levou a uma exposição maior aos ativos prefixados em um momento que é esperado um novo ciclo de cortes na taxa básica de juros.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			DATA	DRTN	
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRZIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.430	6,90%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.748	0,73%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
3	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.603	1,09%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
4	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	27.098	11,37%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
5	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	8.987	3,77%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.343	3,50%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
7	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.238	3,46%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
8	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.249	3,46%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
9	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	1.981	0,83%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
10	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.076	0,87%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
11	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.076	0,87%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
12	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.626	2,78%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
13	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.102	2,56%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
14	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.018	1,27%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
15	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.160	3,84%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
16	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.300	3,06%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
17	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.812	3,28%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
18	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.076	0,87%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
19	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	7.958	3,34%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
20	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	386	0,16%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
21	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,75%	100.000	41,97%	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	6,90%	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	0,73%	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	1,09%	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	11,37%	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	3,77%	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	3,50%	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	3,46%	75%	CDI + 2,6%



HOTEL BOUTIQUE "W" - SP

### LOTES

ATIVO - 24B1573243

Emissão lastreada 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
Beta	Pulverizado	jul/37	3,46%	63%	PCA + 10,55%



RESID. HORIZONTAL - JAGUARIUNA SP

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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 performedo. 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	0,83%	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	0,87%	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	0,87%	66%	CDI + 3,25%

**MRV & CO**

### 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	2,78%	66%	CDI + 3%

**MRV & CO**

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	2,56%	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	1,27%	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	3,84%	65%	IPCA + 8%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

### 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	3,06%	62%	CDI + 3%



EDIFÍCIO COMERCIAL - CUIABÁ MT

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	3,28%	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	0,87%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

### 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	3,34%	72%	CDI + 2,36%



EDIFÍCIO SHORT STAY - SP

### 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	0,16%	47%	IPCA + 7,5%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - SP

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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.	41,97%	-	IPCA + 9,75%



FII  
GUARDIAN  
HEDGEFUND

# 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\$ 9,3 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



NÚMERO INVESTIDORES



ESTRUTURAÇÃO DE FIIS



FUNDOS



HISTÓRICO SÓCIOS



MERCADO IMOBILIARIO



## 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 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 FEV26**

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

 **R\$ 2,74**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **33**  
imóveis

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

 **10,2**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,91**  
x

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

 **R\$ 8,58**  
por cota

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,48**  
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

 **11,6%**  
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 16,52**  
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **469,9**  
mil cotistas

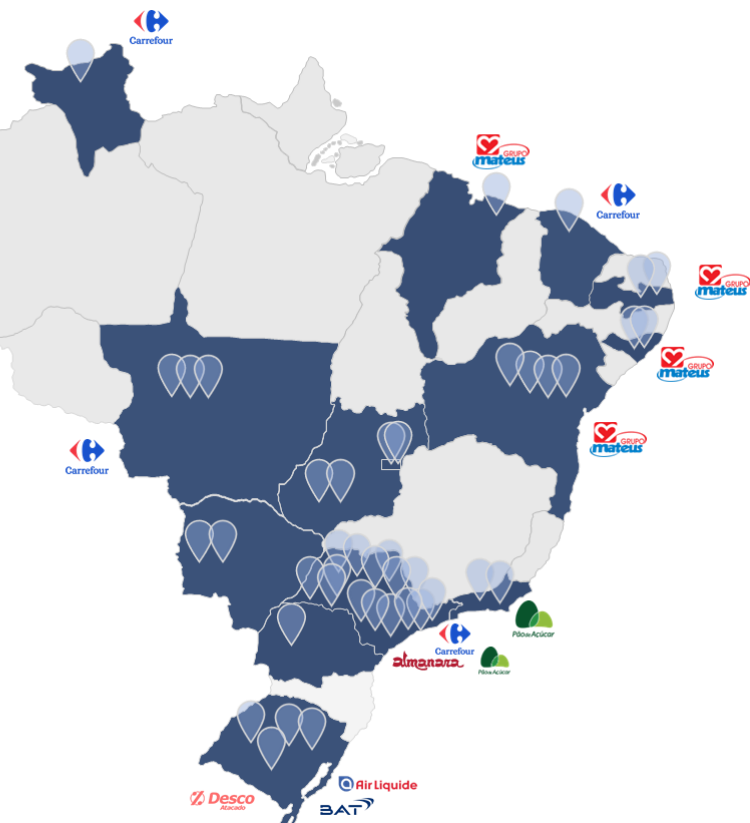
VACÂNCIA

 **0%**  
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **463,5**  
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 fevereiro, **o fundo rendeu 1,01% , o equivalente a 101,6% do CDI no período e 101,9% do CDI acumulado no ano.**

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRDESCO (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\$ 85.619.393,26**

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	2,21%	1,19%	1,01%										
	CDI	2,17%	1,16%	1,00%										
	%CDI	101,9%	102,1%	101,6%										
<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%

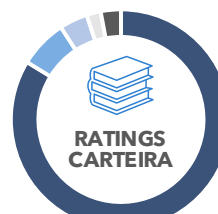
### FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



63% DEBÊNTURE  
6% CRI  
1% TÍTULOS IF  
9% FUNDOS  
21% CAIXA/LFT



84% CDI+  
16% %CDI



84% AAA  
7% AA+  
4% AA  
2% AA-  
0% A+  
0% A  
3% Sem Rating

### ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA  
DO MÊS DE FEV126

# 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)