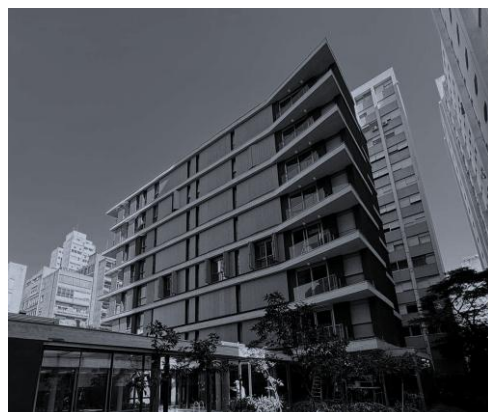




# RELATÓRIO GERENCIAL

AGO 2026

# 1.

# VISÃO

## GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

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



## 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 dos ativos. Apresentamos, neste relatório gerencial, os principais indicadores do fundo, bem como a evolução mensal das vendas.

## PRINCIPAS NÚMEROS

 **R\$ 156,82**  
milhões

**05**  
05 Residenciais  
00 Comerciais

 **73**  
unidades

 **25** Unid.  
Ventajas

 **R\$ 20,80**  
Milhões

 **R\$ 15,28**  
Milhões



**R\$ 1,262**  
por cota



**R\$ 1,333**  
por cota

 **R\$ 1,495**  
ao mês

60,0%

 25,0%

 15,0%

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

PRAZO DURAÇÃO | **DETERMINADO**

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 agosto foi de R\$ 2,105 milhões, com base nas receitas geradas ao longo do mês. No período, foi apurado um volume acumulado de vendas de R\$ 20,802 milhões, dos quais R\$ 5,514 milhões transitaram pelo caixa do fundo, enquanto R\$ 15,288 milhões foram contabilizados como contas a receber. Em linha com o resultado apurado, foram distribuídos a título de dividendos R\$ 1,211 milhões aos cotistas da classe Sênior e R\$ 533 mil aos cotistas da classe Mezanino, remanescendo um resultado de R\$ 359 mil a ser destinado às cotas Subordinadas.

Adicionalmente, o volume de caixa gerado pelas vendas do mês foi destinado à amortização extraordinária do fundo, totalizando R\$ 735 mil, distribuído conforme a fração ideal de cada classe de cotas, de forma a preservar o índice de subordinação original do fundo para os períodos subsequentes, 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 agosto, dando continuidade às frentes comerciais em todos os empreendimentos, observamos pouca atividade no volume de vendas em novos negócios. Houve avanço das tratativas em todos os ativos, entretanto as vendas efetivamente concluídas no período concentraram-se novamente no Helbor Open Mind, único empreendimento com estoque comercializado no período, uma vez que os demais empreendimentos não apresentaram vendas, e Helbor Signature foi 100% vendido e sem saldo a receber pendente.

No Helbor Open Mind, ativo que atualmente representa cerca de 21% do estoque consolidado do fundo, seguimos observando uma dinâmica comercial significativamente aquecida. No acumulado, foram concretizadas vendas no montante de R\$ 18,043 milhões (+7%), distribuídas em 23 unidades (+2 un. vendidas em agosto). Desse total, R\$ 15,288 milhões correspondem a vendas parceladas, registradas como contas a receber do fundo. Cabe destacar, ainda, a expressiva performance de precificação observada no empreendimento, cujas vendas seguem sendo realizadas a valores médios superiores às premissas originalmente adotadas na aquisição dos ativos, reforçando a tese de valorização da carteira e evidenciando 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 de venda em 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.

### COMENTÁRIOS GERAIS | PORTFÓLIO DO GCORE

Encerramos mais um mês de atividades do FII Guardian CORE e seguimos com foco na alienação das unidades pertencentes ao portfólio. Nossa estratégia comercial tem se mostrado efetiva nos ativos que compõem a carteira do fundo, com um volume relevante de vendas em apenas 6 meses de atividade, principalmente no empreendimento com mais unidades em estoque do portfólio (Open Mind). Nesse contexto, seguem 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 seguem demonstrando 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 25 unidades distribuídas entre dois empreendimentos distintos, conforme detalhado anteriormente, além da manutenção de diversas tratativas em andamento nos atuais 4 dos 5 empreendimentos inicialmente em estoque – Helbor Signature já 100% vendido.

Diante desse cenário favorável, a gestão segue concentrando esforços na conclusão das negociações em estágio mais avançado, buscando acelerar a geração de caixa e consolidar a trajetória operacional do fundo. As vendas realizadas seguem apresentando desempenho superior às premissas originalmente projetadas, contribuindo para uma geração de resultado mais expressiva nas cotas Subordinadas, cuja estrutura de remuneração capta 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

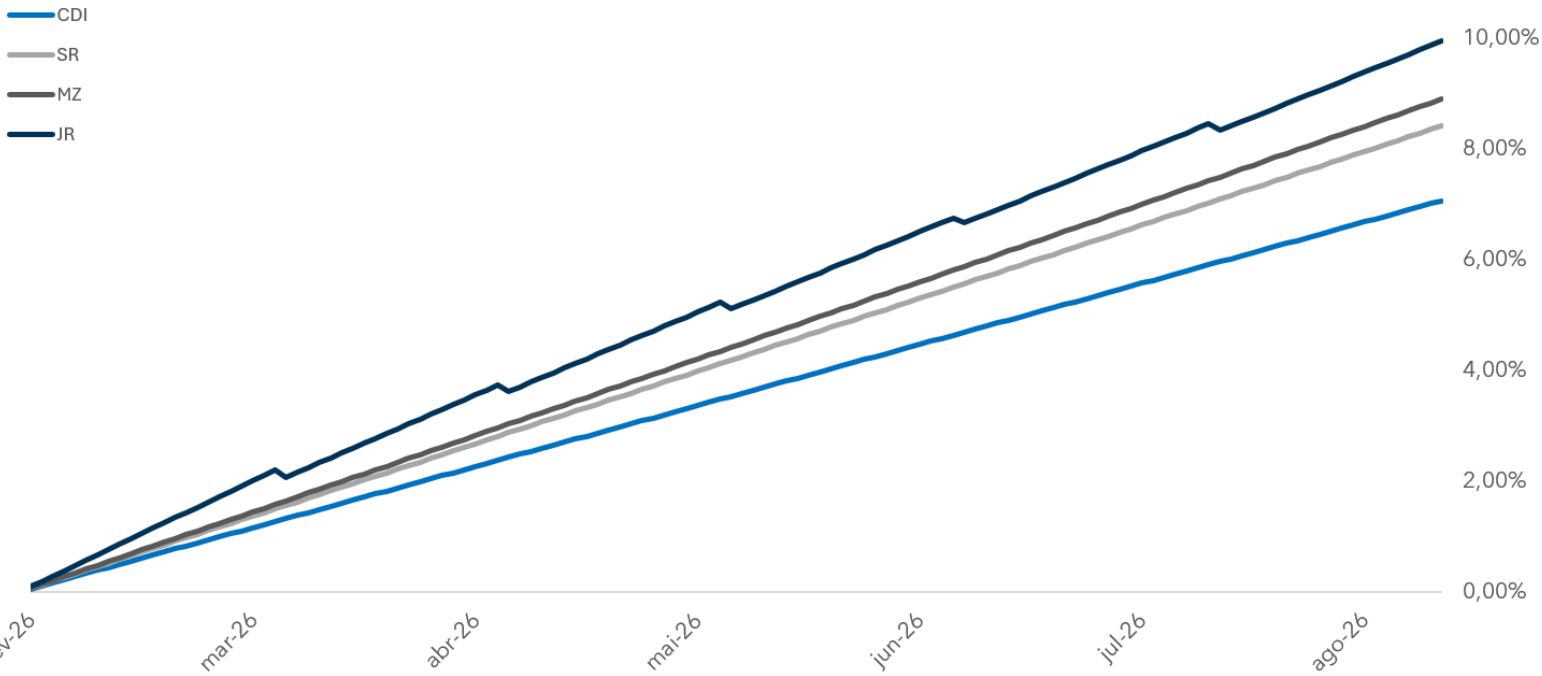
O resultado acumulado pelo fundo no exercício de 2026 totalizou R\$ 13,94 milhões, integralmente destinada à distribuição de dividendos às cotas Sênior, Mezanino e Subordinada. Na DRE abaixo, apresentamos a abertura detalhada do resultado distribuído individualmente para cada classe de cotas, bem como seus respectivos valores unitários.

No mesmo período, foi realizado um montante de R\$ 6,08 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  |
|---------------------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--------|------------|
| TOTAL DE RECEITAS         | -      | -      | 3.171.027 | 2.238.135 | 2.191.265 | 2.271.445 | 2.469.577 | 2.202.814 | -      | -      | -      | -      | 14.544.263 |
| RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  | -      | -      | 3.166.842 | 2.223.143 | 2.179.227 | 2.263.926 | 2.450.096 | 2.190.829 | -      | -      | -      | -      | 14.474.062 |
| OUTROS RENDIMENTOS        | -      | -      | 4.185     | 14.992    | 12.038    | 7.519     | 19.480    | 11.985    | -      | -      | -      | -      | 70.201     |
| TOTAL DE DESPESAS         | -      | -      | 110.785   | 95.602    | 94.886    | 97.842    | 108.096   | 97.544    | -      | -      | -      | -      | 604.754    |
| DESPESAS PATRIMONIAIS     | -      | -      | 110.785   | 95.595    | 94.802    | 97.810    | 108.058   | 97.498    | -      | -      | -      | -      | 604.548    |
| OUTRAS DESPESAS           | -      | -      | -         | 7         | 84        | 32        | 37        | 46        | -      | -      | -      | -      | 207        |
| RESULTADO LÍQUIDO         | -      | -      | 3.060.242 | 2.142.533 | 2.096.379 | 2.173.603 | 2.361.481 | 2.105.270 | -      | -      | -      | -      | 13.939.509 |
| RECEITAS                  | -      | -      | 3.171.027 | 2.238.135 | 2.191.265 | 2.271.445 | 2.469.577 | 2.202.814 | -      | -      | -      | -      | 14.544.263 |
| DESPESAS                  | -      | -      | 110.785   | 95.602    | 94.886    | 97.842    | 108.096   | 97.544    | -      | -      | -      | -      | 604.754    |
| DY RECIBOS                | -      | -      | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -      | -      | -      | -      | -          |
| DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO | -      | -      | 3.060.242 | 2.142.533 | 2.096.379 | 2.173.603 | 2.361.481 | 2.105.270 | -      | -      | -      | -      | 13.939.509 |
| DIVIDENDOS COTA SR        | -      | -      | 1.757.847 | 1.233.221 | 1.207.872 | 1.254.277 | 1.356.187 | 1.211.931 | -      | -      | -      | -      | 8.021.335  |
| DIVIDENDOS COTA MZ        | -      | -      | 772.029   | 541.861   | 531.021   | 551.586   | 596.774   | 533.523   | -      | -      | -      | -      | 3.526.794  |
| DIVIDENDOS COTA SUB       | -      | -      | 530.366   | 367.452   | 357.485   | 367.740   | 408.521   | 359.816   | -      | -      | -      | -      | 2.391.380  |
| RESULTADO ACUMULADO       | -      | -      | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -      | -      | -      | -      | -          |
| DY/COTA - SENIOR          | -      | -      | 1,830705  | 1,284334  | 1,257935  | 1,306264  | 1,412397  | 1,262163  | -      | -      | -      | -      | 8,353799   |
| DY/COTA - MEZANINO        | -      | -      | 1,929666  | 1,354368  | 1,327275  | 1,378676  | 1,491622  | 1,333527  | -      | -      | -      | -      | 8,815133   |
| DY/COTA - SUBORD.         | -      | -      | 2,204806  | 1,527549  | 1,486117  | 1,528745  | 1,698277  | 1,495807  | -      | -      | -      | -      | 9,941302   |
| AMORTIZAÇÃO - COTAS       | -      | -      | 0,380766  | 0,973554  | 0,591479  | 0,214544  | 1,179434  | 0,459535  | -      | -      | -      | -      | 3,799312   |
| VALOR PATRIMONIAL²        | -      | 100,00 | 99,62     | 98,65     | 98,05     | 97,84     | 96,66     | 96,20     | -      | -      | -      | -      | 96,66      |

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

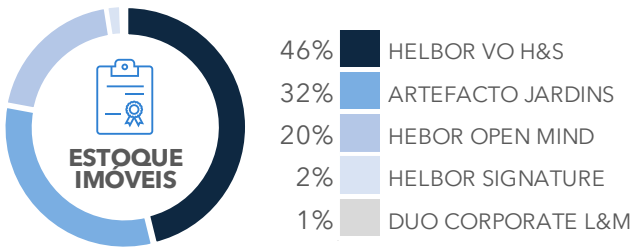
**HELBOR SIGNATURE** | AMÉRICA, JOINVILLE, SC



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

EMPREENDIMENTOS



5

residenciais

NÚMERO ATIVOS



73

imóveis

HISTORICO COMERCIAL



25

unid. vendidas

ESTOQUE ATIVO



R\$153,9

milhões

LOCALIZAÇÃO



S/SE

São Paulo | SP

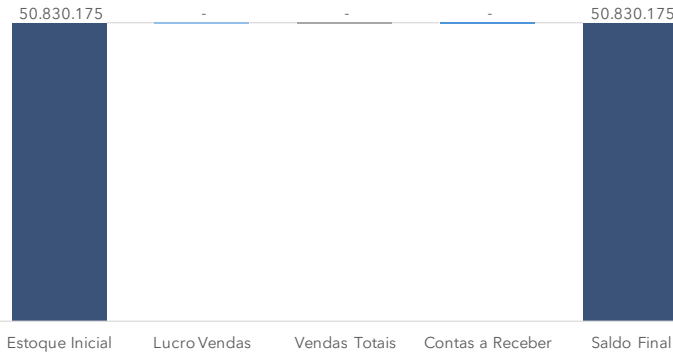
Joinville | SC

RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | RESUMO DAS VENDAS

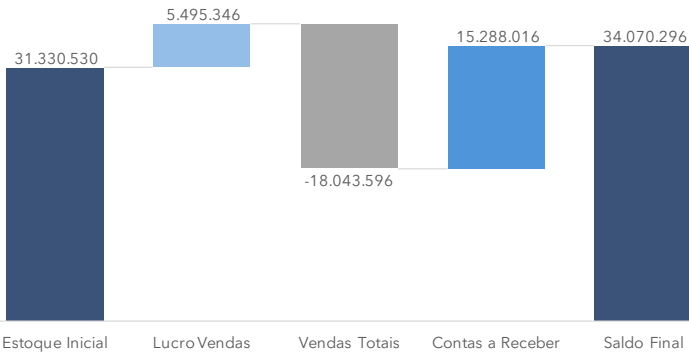
HELBOR W - VILA OLIMPIA H&S



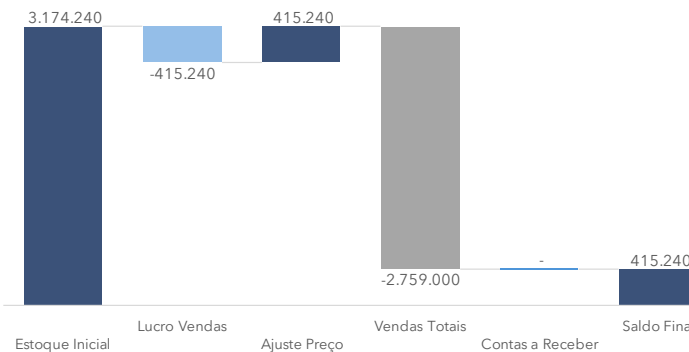
HELBOR ARTEFACTO JARDINS



HELBOR OPEN MIND



HELBOR SIGNATURE



HELBOR DUO LIFESTYLE



EMPREENDIMENTOS 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

## caraterísticas 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 120m². O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 16 mil/m², 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 332m². O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 9 mil/m², 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 40m². O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 22 mil/m², 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 102m². O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 42 mil/m², 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 publico 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 372m². O histórico de vendas do empreendimento indica um preço médio de aprox. R\$ 49 mil/m², 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\$ 10,8 bilhões** sob gestão distribuídos entre 47 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 31 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\$ 10.8

bilhões

NÚMERO INVESTIDORES



+ 600K

investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS



R\$ 5.0

bilhões

FUNDOS



+47

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<br>CEO                      |                                             |                                             |                                                   |                                                |
| GESTÃO DE INVESTIMENTO                        |                                             |                                             | PRODUTO, R.I.,<br>SALES E RESEARCH                | COMPLIANCE E<br>RISCO                          |
| CRÉDITO<br>ESTRUTURADO                        | CRÉDITO<br>PRIVADO                          | IMOBILIÁRIO                                 |                                                   | LUCCAS BARTOLI<br>GESTÃO RISCO E<br>COMPLIANCE |
| THIAGO CONCA<br>GESTÃO CRÉDITO<br>ESTRUTURADO | RANDALL TERADA<br>GESTÃO CRÉDITO<br>PRIVADO | PAPEL                                       | TIJOLO                                            |                                                |
|                                               |                                             | JULIEN AVRIL<br>GESTÃO CRÉD.<br>IMOBILIÁRIO | ANTONIO LOPES<br>GESTÃO TESES E<br>NOVOS NEGÓCIOS | GUILHERME MAZIERO<br>GESTÃO<br>PATRIMONIAL     |

Ao todo a Gestora reúne 45 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.







GUARDIAN  
GESTORA

# 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](#)

### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

 **R\$ 2,63**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

 **34**  
imóveis

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

 **9,33**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,90**  
x

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

 **R\$ 8,45**  
por cota

VALOR PATRIMONIAL  
COTA (VP)

 **R\$ 9,07**  
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

 **11,8%**  
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 7,8**  
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **547,1**  
mil cotistas

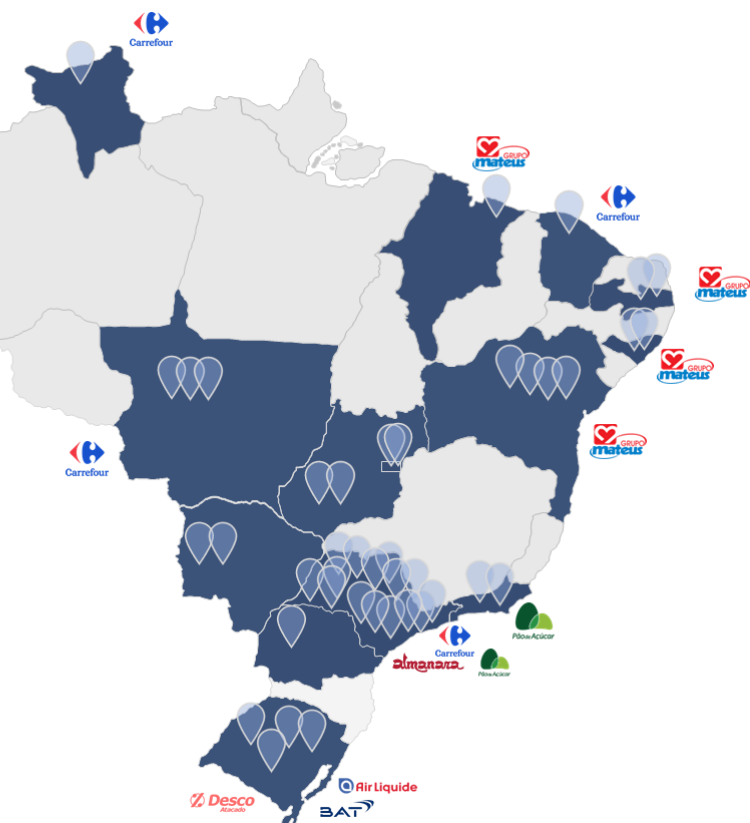
VACÂNCIA

 **0%**  
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **498,0**  
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

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)

**R\$ 264,4**  
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

**100%**

NÚMERO ATIVOS

**24** 23 CRIs  
01 FII

PREÇO DA COTA (DATACOM)

**R\$ 8,37**  
por cota

MÚLTIPLO P/VP

**0,90x**  
nos últimos 12 meses

DIVIDEND YIELD

**0,98%**

DURATION MÉDIA

**3,68**  
anos

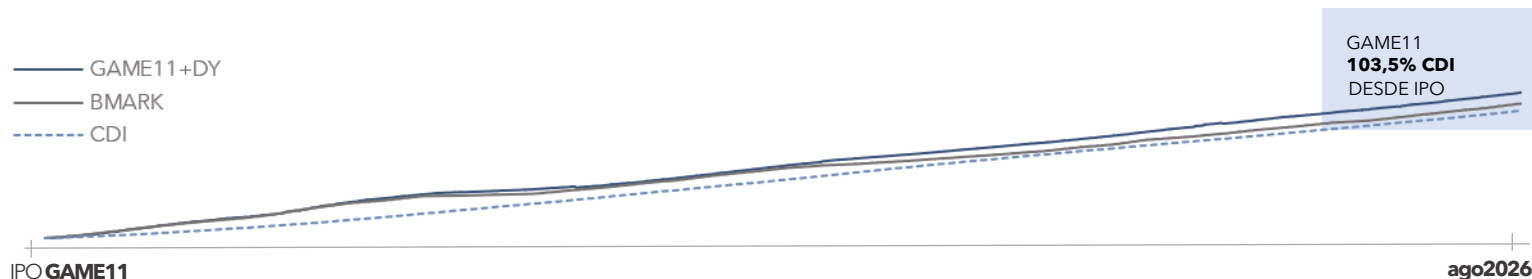
DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

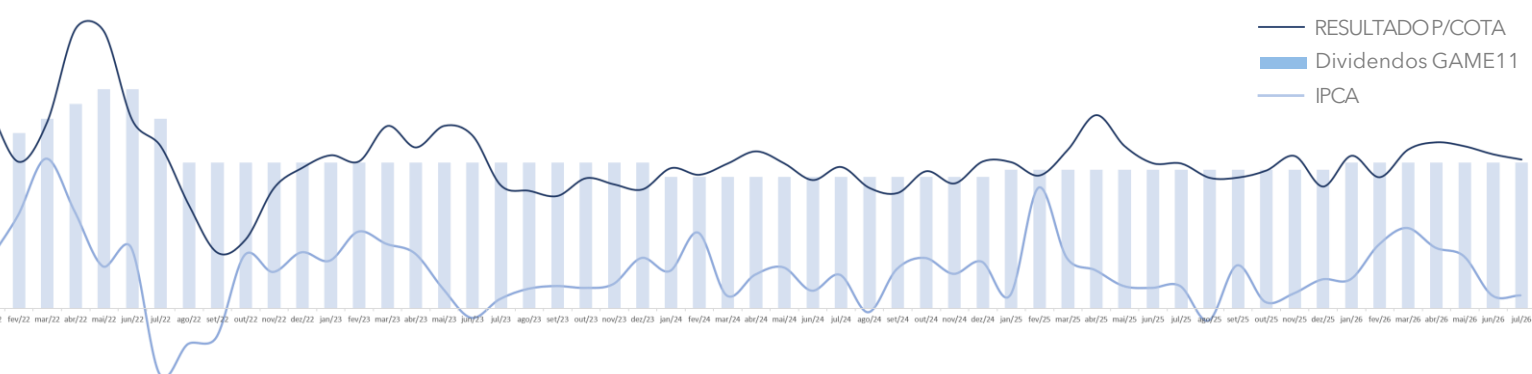
COTISTAS

**20,4k**  
de cotistas

### RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



### RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



### FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



94% BETA  
6% ALPHA  
67% CORE  
33% TÁTICO



50% MISTO  
21% ESCRITÓRIO  
17% RESIDENCIAL  
9% VAREJO  
3% LOGÍSTICO



65% IPCA  
26% CDI  
9% PRE

## 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 agosto, **o fundo rendeu 1,10% , o equivalente a 100,5% do CDI no período e 103,2% do CDI acumulado no ano.**

## 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 | 102,61% do CDI

BENCHMARK | CDI

PATRIMONIO LIQ | R\$ 171.827.675,07

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 | 9,62%  | 1,19%  | 1,01%  | 1,25%  | 1,17%  | 1,15%  | 1,14%  | 1,24%  | 1,10%   |        |        |        |        |
|      | CDI   | 9,32%  | 1,16%  | 1,00%  | 1,21%  | 1,09%  | 1,07%  | 1,12%  | 1,22%  | 1,09%   |        |        |        |        |
|      | %CDI  | 103,2% | 102,1% | 101,6% | 102,7% | 107,0% | 107,2% | 101,9% | 101,8% | 100,5%  |        |        |        |        |
| 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



48% DEBÊNTURE  
4% CRI  
1% TÍTULOS IF  
9% FUNDOS  
38% CAIXA/LFT



80% CDI+  
20% %CDI



95% AAA  
2% AA+  
1% AA  
2% AA-  
0% A+  
0% A  
1% Sem Rating

## ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA  
DO MÊS DE AGO26

# 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)