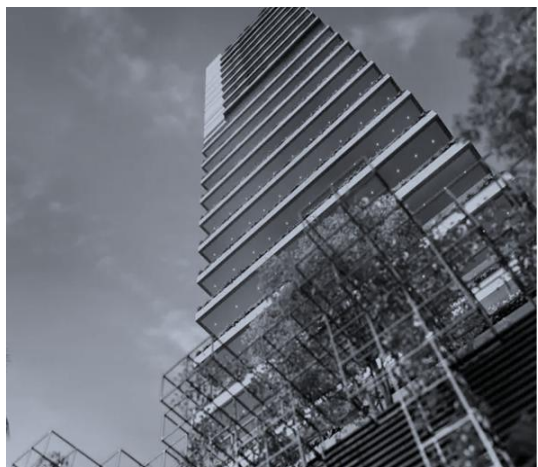




RELATÓRIO GERENCIAL

janeiro | 26

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números gerais GAME11 | JAN26
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\$ 272,8**
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **23**
22 CRIs
01 FII

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,105**
por cota

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **1,10%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 9,15**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD²

 **1,09%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,95**
x

DURATION MÉDIA

 **4,5**
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 | **JAN 26**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**

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

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

BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS **28.426.127**

DATA DE PAGAMENTO | **24 FEV 2026**

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

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

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

A TESE DE INVESTIMENTO

estrutura e principais características do fundo

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

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA - 3 PILARES

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

BETA β ALOÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS GAME11	α ALPHA ALOÇÃO 40 - 10% 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	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 22 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



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 JAN25 do GAME11 foi de R\$0,105/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de OUT25 (0,09%), NOV25 (0,18%), e DEZ25 (0,33%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,16% no mês. O dividendo a pagar em 24FEV será de R\$0,100/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,110/cota. Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0 a partir da data do *split* de cotas.

A partir deste mês o novo Guidance de Dividendos que publicamos mês passado já entra em vigência, **elevando a distribuição nos próximos exercícios ao 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.

CENÁRIO MACROECONOMICO ATUAL | PROJEÇÕES PARA 2026

O principal índice de referência do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, apresentou forte viés positivo ao longo de janeiro, movimento que se intensificou na segunda metade do mês. A partir desse momento, o índice engatou trajetória consistente de alta, encerrando aos 3.861 pontos e acumulando retorno de 2,27% no período. No cenário macroeconômico doméstico, permanece a pressão decorrente de uma política monetária restritiva, com a taxa Selic mantida em 15,0% ao ano. Ainda assim, o mercado consolida a expectativa de início do ciclo de flexibilização monetária ao longo de 2026, com projeções majoritárias indicando cortes graduais possivelmente já no primeiro semestre. 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 os índices ainda permaneçam acima da meta. As expectativas captadas pela pesquisa Focus projetam inflação em torno de 4,0% para 2026 e 3,9% para 2027. No cenário internacional, persistem incertezas relacionadas às tensões geopolíticas, especialmente envolvendo os Estados Unidos, que seguem exercendo influência relevante sobre os mercados emergentes e demandam cautela adicional na condução das políticas monetárias globais. Em síntese, a curva de juros reais encontrou maior estabilidade, com moderada compressão das taxas nos vértices mais curtos ao longo de janeiro, ainda preservando estrutura invertida entre os prazos curtos e longos. O yield médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, encerrou o mês em 8,55% ao ano, recuo de 9 bps em relação aos 8,64% observados ao final de 2025.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

O mês de janeiro foi marcado pelo ingresso da última tranche de liquidação da 3ª emissão de cotas, conforme detalhado no slide específico sobre a oferta neste relatório gerencial. Com a conclusão da captação e a efetiva entrada dos recursos no último dia útil do mês, priorizamos a rápida alocação do capital, buscando maximizar a eficiência da estrutura e encerrar o período com disponibilidades muito próximas de zero. Para viabilizar essa dinâmica, mapeamos de forma antecipada potenciais ativos provisórios, que funcionam como uma espécie de "barriga de aluguel" para terceiros. Nesses casos, adquirimos ativos com matriz de risco plenamente aderente ao portfólio do GAME11 com horizonte de saída previamente estabelecido e rentabilidade nominal definida entre as partes, cujo ajuste de preço é realizado no momento da alienação. Esse tipo de operação nos permite manter o capital produtivo enquanto estruturamos alocações definitivas de médio e longo prazo, preservando disciplina de retorno e controle de risco. As demais movimentações do período ocorreram no âmbito do Guardian Hedge Fund, com ajustes pontuais nas posições de fundos imobiliários da carteira. Tais movimentações estão descritas de forma mais detalhada na seção específica deste relatório dedicada ao GAHF, onde apresentamos a racionalidade estratégica e os impactos sobre o retorno esperado do portfólio consolidado.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs provisórios

No contexto das alocações provisórias, destacamos o ingresso de dois CRIs vinculados a uma mesma emissão, estruturados em séries distintas, totalizando aproximadamente R\$ 33 milhões, com risco de crédito do Grupo Pão de Açúcar. Os títulos são lastreados em contratos de *Built to Suit*, com características de previsibilidade de fluxo e estrutura contratual de longo prazo, reforçando a robustez da operação sob a ótica de crédito. A alocação foi realizada em caráter transitório, por meio de estrutura previamente acordada com a contraparte, com horizonte de saída definido e rentabilidade mínima pactuada. Trata-se de uma posição "Tática", com matriz de risco plenamente aderente ao perfil do portfólio do GAME11, cujo ajuste de preço será efetuado no momento da alienação dos ativos. Essa dinâmica permite ao fundo manter o capital alocado de forma eficiente enquanto avançamos na estruturação das alocações estratégicas de médio e longo prazo, preservando a solidez do portfólio e maximizando nossos resultados recorrentes.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Emissão de cotas e movimentos vinculados

A 3ª EMISSÃO DE COTAS | INFORMAÇÕES ATUALIZADAS

No último dia útil do mês (30JAN), 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's 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 já se encontra 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 **data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento** em 05 de maio de 2026. As principais características da oferta também foram disponibilizadas no mesmo fato relevante, descrito em linhas gerais 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\$ 93.045.576,50** captados!

A oferta ainda conta com um lote adicional de igual magnitude ao da emissão base, ou seja, +5.353.320 cotas, que serão distribuídas conforme a demanda dos investidores, adicionando ao Montante Inicial da Oferta outros R\$ 50.000.008,80. 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, daremos prosseguimento ao encerramento oficial da emissão, com a publicação do anúncio de encerramento prevista para 13 de fevereiro de 2026. Na sequência, ao final de fevereiro, será 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 semana de março de 2026.

No que se refere à aquisição de novos ativos, ingressaram dois ativos "Táticos" no portfólio, que deverão ser substituídos em breve por alocações de médio e longo prazo. 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.

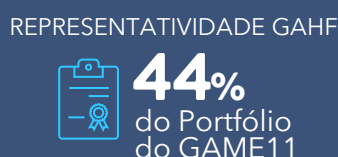
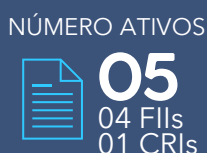
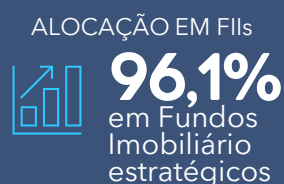
Ao longo dos próximos meses, ainda deveremos observar movimentações nos ativos relacionados à oferta, mesmo após seu encerramento, considerando o período de maturação e estruturação dos novos investimentos, bem como a janela de desinvestimento dos ativos "Táticos" alocados de forma temporária.

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



RAIO X DA CARTEIRA

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

CARTEIRA DE ATIVOS

#	NOME	CÓDIGO	GESTOR	INDEX	TAXA EST.	VOLUME R\$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO FUNDO	SPREAD OVER	VÉRTICE	FUNÇÃO	P	PRAZO VCTO	DY MÊS
1	MANATÍ HF	MANA11	MANATÍ	IPCA	10,00%	3.617	1,42%	ÚNICA	HEDGE	10,24%	BETA	CORE	9,43	INDET.	0,110
2	VERITÁ ME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	9.989	3,91%	ÚNICA	HEDGE	11,17%	ALPHA	TÁTICO	7,27	INDET.	0,090
3	MAXIRENDA	MXRF11	XP	IPCA	9,00%	57.239	22,42%	ÚNICA	PAPEL	8,59%	BETA	TÁTICO	9,62	INDET.	0,100
4	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	15.667	6,14%	SUB.	FOF	35,66%*	ALPHA	CORE	116,3	DET.	0,100
5	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	13.487	5,28%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Em relação à carteira apresentada no mês de estreia do Hedge Fund no relatório do GAME11, não foram observadas movimentações relevantes no portfólio. Nesse ínterim, realizamos vendas graduais do FII MXRF11, em função da valorização de suas cotas no mercado secundário. A redução da posição tornou-se, de certa forma, natural à medida que a cota se apreciou, uma vez que, além do lucro realizado, o *spread over* passou a figurar em patamares mais comprimidos em comparação ao restante do portfólio, tornando o carregamento relativamente menos atrativo. Em contrapartida, com o caixa gerado, ampliamos nossa alocação no FII Capitania Oportunidades, elevando a exposição para próximo de R\$ 15 milhões, o que representa pouco mais de 6% do fundo como um todo. Dadas as características do ativo, não temos a intenção de aumentar adicionalmente nossa exposição.

Atualizamos os dados de retorno dos fundos da carteira do GAHF em função das movimentações apresentadas no mês. Ainda observamos *spread over* bastante atrativo nos FIIs MANA11 e VRTM11, especialmente no caso do FII Veritá, que segue negociando com desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Reforçando a tese de carregamento dos FIIs com elevada assimetria de preço, de forma oposta ao que observamos no parágrafo anterior a respeito do FII Maxirenda. Por fim, o FII Manati segue em trajetória de transição: suas cotas já começam a se aproximar do valor patrimonial no mercado secundário, mas o fundo ainda apresenta retorno relevante, sustentado pelo patamar elevado de dividendos.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



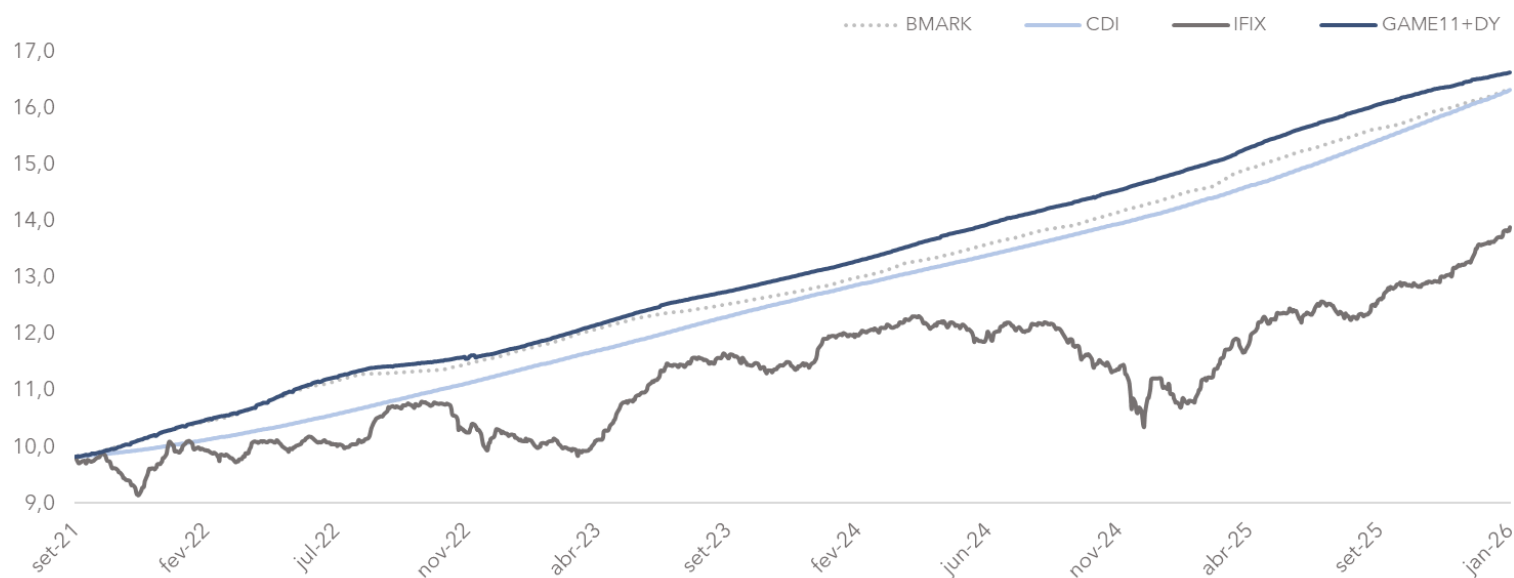
PERFORMANCE GAME11

rentabilidade histórica, liquidez e secundário

RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

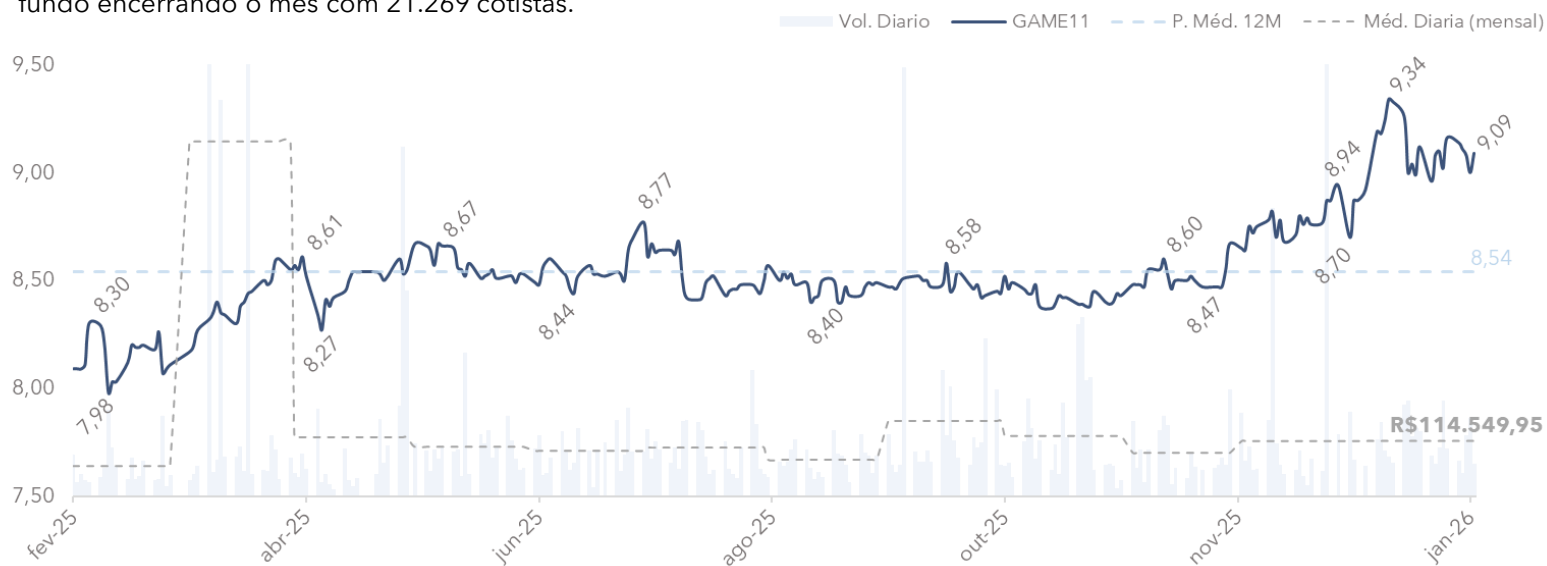
A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma rentabilidade nominal de 69,3%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 66,3%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 41,4%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 104,7% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O GAME11 oscilou no mercado secundário, ao longo do mês, entre a mínima de R\$ 8,92 e a máxima de R\$ 9,34, encerrando o período cotado a R\$ 9,09. Para efeito de comparação, nos últimos 12 meses observou-se preço médio de R\$ 8,54. O fundo apresentou volatilidade relevante em janeiro, permanecendo, contudo, em território positivo durante todo o mês. A máxima de R\$ 9,34 representou ganho de +5,30%, enquanto a mínima de R\$ 8,92 correspondeu a +0,56%, ambos em relação ao fechamento de DEZ25. Nesse ínterim, o fundo encerrou o período com valorização de 2,48%. Na métrica anual, as cotas acumulam apreciação de 13,34% nos últimos 12 meses. A média diária de negociações manteve-se em linha com o patamar observado no exercício anterior, registrando, em janeiro, volume médio diário de R\$ 114,5 mil. A estabilidade no nível de negociações refletiu-se em leve contração da base de investidores no período, com o fundo encerrando o mês com 21.269 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 1,09%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,23%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 8,60%.

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.173.719	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	29.354.872
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	1.996.667	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	26.798.256
OUTROS RENDIMENTOS	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	107.527	131.093	1.331.093	2.556.616
TOTAL DE DESPESAS	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 2.650.342
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 223.591	- 2.323.286
OUTRAS DESPESAS	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 25.953	- 327.057
RESULTADO LÍQUIDO	1.976.316	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	26.231.137
RECEITAS	2.173.719	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	29.354.872
DESPESAS	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 2.650.342
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	2.061.279	2.169.768	24.843.840
RESERVA DE RESULTADO	- 84.963	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	120.034	116.323	11.454	204.714	249.955	113.124	1.387.297
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	917.226	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	2.389.486	2.389.486
RESULTADO POR COTA¹	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	0,083	0,105	1,209
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,100	1,145
RES. ACUM. POR COTA	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,107	0,116	0,105	0,110	0,110
VALOR PATRIMONIAL²	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	9,60	9,60	-
RESULTADO / VP²	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	0,87%	1,10%	12,89%
FECHAMENTO DATA-COM³	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	9,26	9,15	-
DIVIDEND YIELD³	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	1,03%	1,09%	13,23%

COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS¹ & RESERVAS



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

4.

SENSIBILIDADE DA COTA

Spread médio em função da variação da cota
no mercado secundário

CRI MATEUS | LOJA MIX MATEUS ATACADO



RESUMO FINANCEIRO GAME11

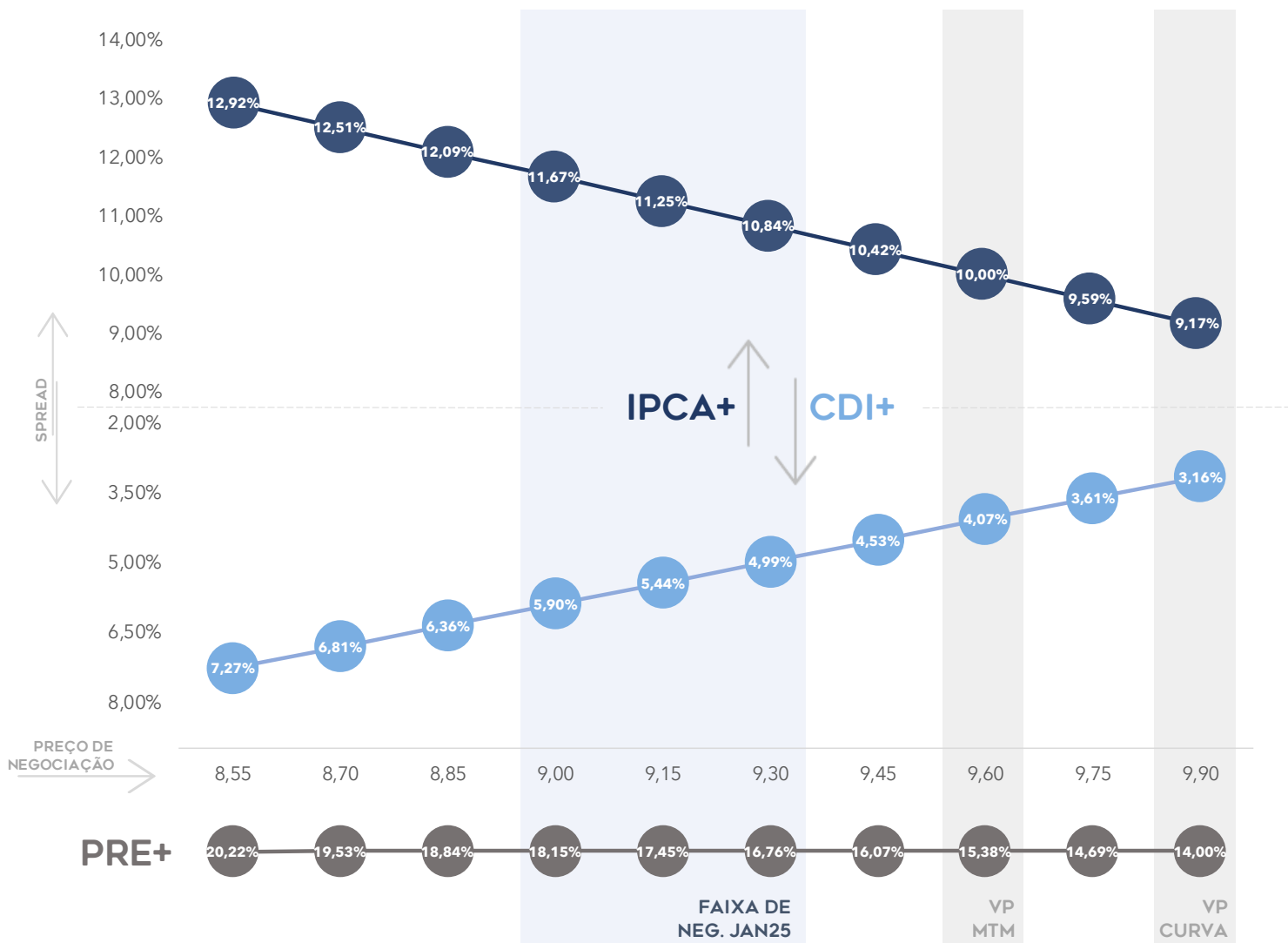
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO

 PREÇO FECHAMENTO DATACOM R\$ 9,15	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL CURVA ¹ R\$ 9,90	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL MTM ² R\$ 9,60
 DIVIDEND YIELD MENSAL ³ 1,09%	 SPREAD MÉDIO INDEXADO @VP COTA CURVA ¹ IPCA+ 9,17%	 SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO @ VP COTA CURVA ¹ CDI+ 3,16%

A cota do GAME11 fechou em 10FEV ("DATACOM") em R\$ 9,15, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de janeiro foi R\$ 0,100/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,09%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA¹) observamos um *Spread* médio no GAME11 de IPCA+9,17% 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" MTM²) a qual encerrou o mês em R\$ 9,60. A fim de ilustrar os níveis de *Spread* médio que o fundo está sendo negociado em função do preço da cota do GAME11 no mercado secundário, observamos no gráfico abaixo um exercício de sensibilidade do fundo que leva em consideração a *duration* individual de cada um dos ativos e o ágio/deságio das cotas do GAME11 negociadas na B3.

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



5.

PORTFÓLIO

GAME11

portfólio consolidado, ativos, devedores e garantias

CRI HELBOR | EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO



PORTFÓLIO GAME11

diversificação de ativos, devedores e tipologia das garantias

O mês de janeiro marca o encerramento do ciclo da estratégia de reciclagem do portfólio vinculada às movimentações da 3ª emissão de cotas do GAME11, especialmente no que se refere às alocações de curto e médio prazo. Nesse contexto, destacamos a elevada exposição a ativos "Táticos", o que nos confere maior agilidade para movimentações e viabiliza uma segunda fase de reciclagem em ativos-alvo. Ainda estão previstos ajustes adicionais em operações atreladas ao CDI, com o objetivo de capturar, no curto prazo, o encerramento de um ciclo de juros elevados e reforçar as reservas de resultado, preservando um patamar elevado de dividendos. Buscamos, assim, um equilíbrio adequado entre exposições ao IPCA e ao CDI, com leve alocação em ativos prefixados.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



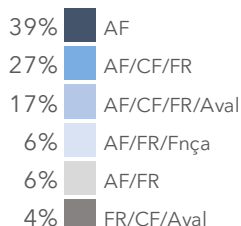
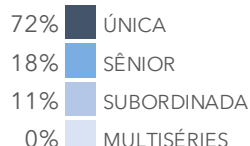
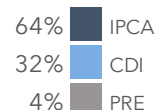
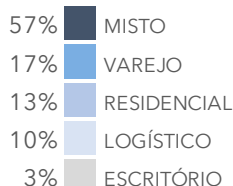
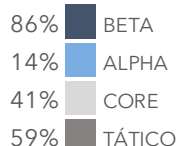
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



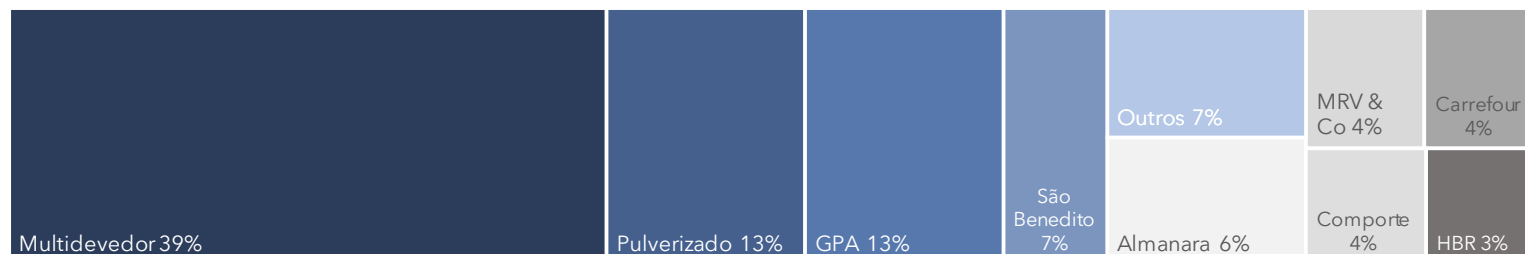
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 23 ativos, em sua maioria highgrade*

O GAME11 segue com 100% de seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 23 ativos, sendo composto por 22 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 janeiro, a carteira apresenta duration média de 4,5 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

Durante o mês de janeiro, observamos o ingresso de dois CRIs vinculados à mesma emissão, estruturados em duas séries. Os títulos têm como devedor o Grupo Pão de Açúcar, lastreados em contratos de BTS. Ambos ingressaram no portfólio de forma momentânea, por meio de operações casadas com a contraparte vendedora, e deverão ser devolvidos em curto espaço de tempo. A transação possui rentabilidade mínima previamente definida com a contraparte, sendo o ajuste de preço realizado no momento da venda dos ativos. A estrutura e os principais detalhes da emissão estão descritos na seção a seguir deste relatório gerencial.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO		VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.464	6,45%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.796	0,70%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
3	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.705	1,06%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
4	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	10.057	3,94%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
5	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.127	3,57%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.382	3,28%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
7	GPA SR	23F2423591	OPEA	IPCA	9,05%	21.523	8,43%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	JUN/41	5,5
8	GPA JR	23F2427179	OPEA	IPCA	9,65%	11.586	4,54%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	JUN/43	7,2
9	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.252	3,23%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
10	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.324	3,26%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
11	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	1.996	0,78%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
12	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.097	0,82%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.097	0,82%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
14	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.662	2,61%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
15	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.170	2,42%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
16	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.041	1,19%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
17	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.186	3,60%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
18	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.371	2,89%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
19	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.870	3,08%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
20	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.095	0,82%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
21	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	8.108	3,18%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
22	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	427	0,17%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
23	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,75%	100.000	39,16%	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	6,45%	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	0,70%	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	1,06%	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	3,94%	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	3,57%	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	3,28%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFÍCIO COMERCIAL - GDE SP

GPA SR

ATIVO - 23F2423591

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de lojas distribuídas pela cidade de São Paulo. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 2 parcelas do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jun/41	8,43%	55%	IPCA + 9,05%



LOJA VAREJO - GPA

GPA JR

ATIVO - 23F2427179

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de lojas distribuídas pela cidade de São Paulo. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 2 parcelas do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jun/43	4,54%	69%	IPCA + 9,65%



LOJA VAREJO - GPA

OS ATIVOS

detalhes

HBR W ATIVO - 25C3830805

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/35	3,23%	75%	CDI + 2,6%



HOTEL BOUTIQUE "W" - SP

LOTE5 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	3,26%	63%	PCA + 10,55%



RESID. HORIZONTAL - JAGUARIUNA SP

MAUA I ATIVO - 21C0776201

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/36	0,78%	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	0,82%	66%	CDI + 3,25%

MRV & CO

OS ATIVOS

detalhes

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	0,82%	66%	CDI + 3,25%



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	2,61%	66%	CDI + 3%



MRV FLEX VI ATIVO - 24I1419236

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/33	2,42%	63%	IPCA + 9,63%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

PONTTE 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	1,19%	31%	IPCA + 6,5%



OS ATIVOS

detalhes

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	3,60%	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	2,89%	62%	CDI + 3%



EDIFÍCIO COMERCIAL - CUIABÁ MT

S.BENEDITO III

ATIVO - 21C0663319

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/36	3,08%	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	0,82%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

OS ATIVOS

detalhes

VITACON

ATIVO - 19I0739560

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações. CRI conta a 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	3,18%	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	0,17%	47%	IPCA + 7,5%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - SP

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.	39,16%	-	IPCA + 9,75%



FII
GUARDIAN
HEDGEFUND

6.

A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

CRI GPA | LOJA PÃO DE AÇÚCAR



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\$ 9.3**
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

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 **JAN26**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 2,75
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,083
por cota

NÚMERO ATIVOS

33
imóveis

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

10,4
anos

MÚLTIPLO P/VP

0,92
x

PREÇO COTA¹ (P)

R\$ 8,79
por cota

VALOR PATRIMONIAL
COTA (VP)

R\$ 9,52
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

11,3%
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 16,52
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

456,5
mil cotistas

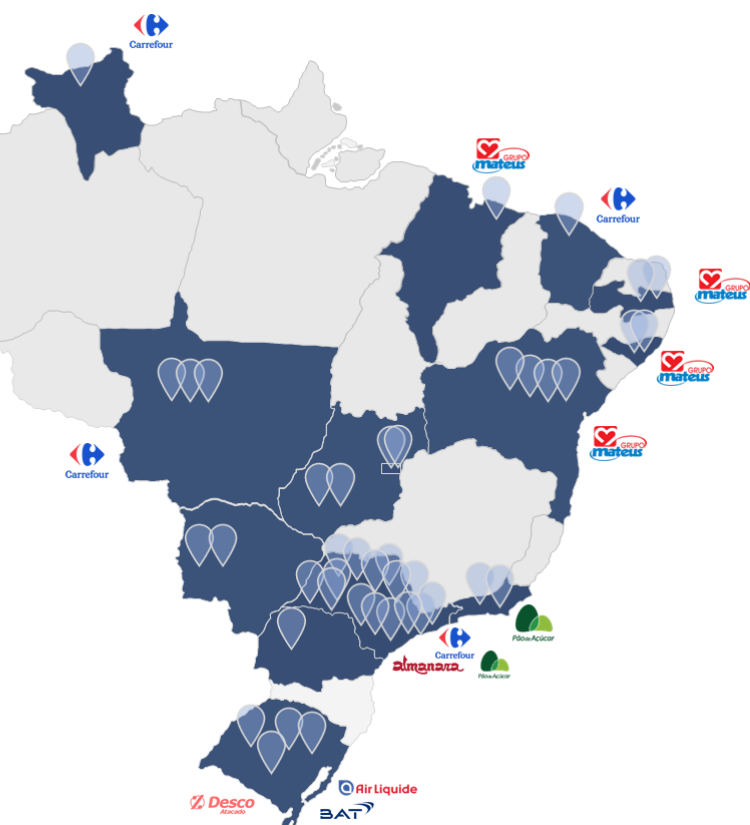
VACÂNCIA

0%
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

463,5
mil m²

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



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

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de janeiro, **o fundo rendeu 1,19% , o equivalente a 102,1% do CDI no período e 104,5% 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 | **104,48% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 84.555.355,57**

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

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

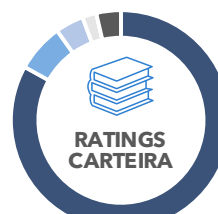
ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2026	Fundo	1,19%	1,19%											
	CDI	1,16%	1,16%											
	%CDI	102,1%	102,1%											
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



ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **JANI26**

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO



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



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900



LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA



SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



Gestão de Recursos

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