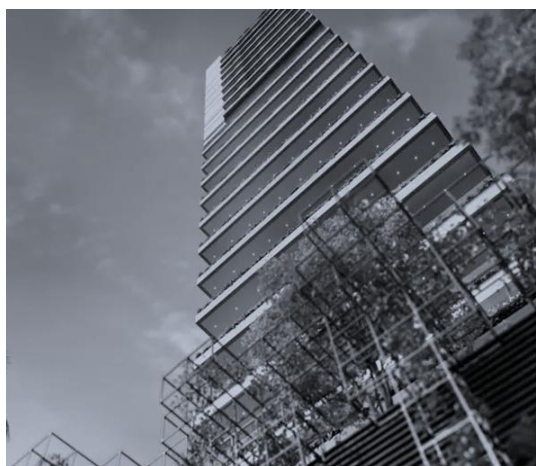




RELATÓRIO GERENCIAL

dezembro | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números gerais [GAME11](#) | [DEZ25](#)
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\$ 233,9**
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **23**
20 CRIs
03 FIIs

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

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

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **0,87%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 9,26**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

 **R\$ 0,095**
por cota

DIVIDEND YELD²

 **1,08%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,97**
x

DURATION MÉDIA

 **4,1**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,4**
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 | **DEZ 2025**

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 | **24.370.630**

DATA DE PAGAMENTO | **22 JAN 2025**

(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

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

α 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 3 FIIs, 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 DEZ25 do GAME11 foi de R\$0,083/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de SET25 (0,48%), OUT25 (0,09%) e NOV25 (0,18%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,22% no mês. O dividendo a pagar em 22JAN será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,105/cota. Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0 a partir da data do *split* de cotas.

Fizemos uma revisão do Guidance de Dividendos do fundo neste mês de dezembro **elevando a distribuição de resultado** 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 devemos seguir com a manutenção de um saldo elevado em reservas de resultado, nossa principal ferramenta para evitar volatilidade nos nossos dividendos mensais.

CENÁRIO MACROECONOMICO ATUAL | PROJEÇÕES PARA 2026

O principal índice de referência do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, iniciou o mês de dezembro com viés positivo, movimento que se intensificou na segunda metade do período. A partir desse ponto, o índice engatou uma trajetória consistente de alta, encerrando o mês aos 3.775 pontos e acumulando retorno expressivo de 3,14%. No cenário macroeconômico doméstico, permanece a pressão decorrente de uma política monetária ainda restritiva; no entanto, observa-se um consenso crescente quanto à proximidade do início de um ciclo de cortes na taxa Selic, atualmente em 15,0% ao ano. A expectativa de flexibilização monetária é amplamente compartilhada pelo mercado, com projeções indicando que os primeiros cortes graduais ocorram entre a segunda e a terceira reuniões do COPOM em 2026. Para esse horizonte, a precificação predominante aponta para uma Selic situada entre 12,0% e 13,0% ao final do exercício de 2026. As leituras mais recentes indicam algum arrefecimento da inflação cheia e de suas medidas subjacentes, embora ambas ainda se mantenham acima da meta. As expectativas captadas pela pesquisa Focus continuam elevadas, com projeções de inflação em torno de 4,1% para 2026 e 4,0% para 2027. Soma-se a esse cenário a persistência das tensões geopolíticas internacionais, 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 apresentou abertura moderada nos vértices mais curtos ao longo de dezembro, preservando, contudo, a 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 8,64% ao ano, +15 bps em relação aos 8,59% registrados ao final de novembro.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Dando continuidade às negociações iniciadas anteriormente, com o objetivo de promover uma reciclagem mais contundente do portfólio do fundo, o mês de dezembro foi marcado por uma nova sequência de movimentos relevantes. Nesse período, realizamos a venda no mercado secundário, de duas posições em CRIs atrelados ao IPCA adquiridos recentemente, que apresentavam liquidez imediata junto às contrapartes da operação original. As alienações ocorreram em um cenário de *step-up* mínimo de rentabilidade, em função da elevada volatilidade do indexador e do curto período de permanência dos ativos na carteira. Em contrapartida às vendas realizadas, adquirimos cinco novos CRIs, sendo parte dessas aquisições originada de negociações com compensação de cotas do GAME11, especificamente os CRIs BARI I, BARI II e 3Z. Adicionalmente, utilizamos o caixa gerado para a aquisição de novas unidades do CRI São Benedito IV, com o objetivo de zerar a exposição remanescente em ativos "CDI+". Por fim, inauguramos uma nova frente de alocação visando travar um retorno nominal elevado, por meio da aquisição de um ativo prefixado (CRI Carrefour).

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs e nova frente PRÉ

Em continuidade à estratégia iniciada em outubro, que envolve em alguns momentos a aquisição e alienação de ativos por meio de compensação com cotas do GAME11 ou de fundos imobiliários de terceiros, registramos o ingresso de três novos ativos, conforme listados anteriormente, totalizando um volume aproximado de R\$ 5 milhões. Os detalhes relativos a esses três ativos serão aprofundados nas próximas seções deste relatório. O destaque do mês fica para a aquisição de pouco mais de R\$ 10 milhões do CRI Carrefour, emissão lastreada em contratos de compra e venda de um FII gerido pela própria Guardian, cujas garantias incluem a alienação fiduciária de imóveis locados ao grupo Carrefour, sob a bandeira Atacadão, por meio de contratos de locação atípicos de longo prazo. Adicionalmente, os fluxos de locação integram o pacote de garantias da operação por meio de instrumento de cessão fiduciária. O ativo apresenta rentabilidade prefixada e inaugura uma nova frente estratégica do fundo, ao permitir a fixação de um patamar elevado de remuneração nominal em um potencial cenário de um novo ciclo de cortes da taxa de juros ao longo deste ano.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Emissão de cotas e movimentos vinculados

A 3ª EMISSÃO DE COTAS | INFORMAÇÕES ATUALIZADAS

Em razão das recentes movimentações voltadas à reciclagem ativa do portfólio do fundo, identificamos a oportunidade de ampliar de forma significativa nossas operações por meio de compensações de créditos contra terceiros – tanto na alienação de ativos já detidos quanto na aquisição de novos ativos. Em ambos os casos, a compensação é estruturada por meio de cotas de fundos imobiliários listados, sejam eles de terceiros ou do próprio GAME11. Nesse contexto, mapeamos um potencial de até R\$ 100 milhões em operações desse tipo, montante que deve ser gradualmente convertido em caixa ao longo dos próximos meses, permitindo ao fundo realocar capital em ativos com *spreads* mais elevados e maior potencial de retorno ajustado ao risco. Em contrapartida, avaliamos a possibilidade de realizar uma emissão de cotas de magnitude semelhante, direcionada exclusivamente a investidores profissionais, o que proporcionaria um duplo benefício ao fundo no processo de alocação de capital. Parte da liquidez gerada nas negociações será destinada à aquisição de ativos sem contrapartida, permitindo elevar o *spread* médio da carteira, ao mesmo tempo em que buscamos um equilíbrio que resulte em um portfólio com *spread* em IPCA+ superior ao atual e com exposição moderadamente maior a ativos CDI+. Nesse contexto, a captação tende a ser inferior ao volume total de ativos adquiridos, conforme detalhado nas movimentações vinculadas à oferta no parágrafo a seguir.

Desta forma, entendemos que a 3ª Emissão de Cotas representa uma oportunidade estratégica para alavancar o portfólio do fundo, reforçando nossa capacidade de reciclagem ativa e aprimorando tanto a qualidade quanto o equilíbrio da carteira. A perspectiva de ampliar o volume sob gestão, mesmo que de forma seletiva e alinhada às condições de mercado e às alternativas mapeadas, deve contribuir para elevar o potencial de retorno do fundo no médio prazo. Permaneceremos atentos à evolução das negociações vinculadas à oferta, bem como às oportunidades decorrentes do atual fluxo de operações, preservando o compromisso com disciplina na alocação e rigor na gestão de riscos.

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;
- 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.

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

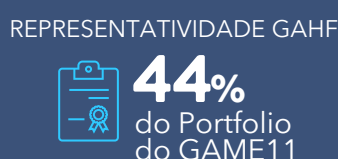
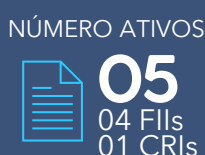
Dentre os ativos alienados ao longo de dezembro, no âmbito da estratégia de reciclagem do portfólio, destacam-se as vendas dos CRIs Uberlândia Refrescos – Coca-Cola (24L1853110) e República do Líbano (24L2170982). O conjunto contempla principalmente ativos adquiridos recentemente, em condições que possibilitaram ganhos extraordinários, gerando espaço para aquisição de três novos ativos atrelados a compensação de cotas na oferta do GAME11. Somados aos ativos alienados nos meses de outubro e novembro, o volume total de vendas passou para **R\$ 135 milhões**, representando um **movimento de reciclagem superior a 50% da capacidade de alocação do fundo**. Parcela relevante dessas operações foi acomodada no Guardian Hedge Fund, em razão da existência de compensações com cotas atreladas às transações, o que, por sua vez, desencadeou operações no mercado secundário associadas aos novos ativos, sejam CRIs ou cotas de fundos imobiliários de terceiros. Ressalta-se que, em um horizonte próximo, as alocações nessa segunda classe de ativos (FIIs) passarão a ser realizadas integralmente por meio do Guardian Hedge Fund, fundo responsável por executar a estratégia de investimento focada em janelas de descontos excessivos.

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, em benefício do fundo.

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	1,61%	ÚNICA	HEDGE	10,52%	BETA	CORE	9,26	INDET.	0,110
2	VERITÁ ME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	9.989	4,44%	ÚNICA	HEDGE	10,91%	ALPHA	TÁTICO	7,39	INDET.	0,090
3	MAXIRENDA	MXRF11	XP	IPCA	9,00%	60.864	27,06%	ÚNICA	PAPEL	8,70%	BETA	TÁTICO	9,54	INDET.	0,100
4	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	12.501	5,56%	SUB.	FOF	56,71%*	ALPHA	CORE	115,3	DET.	0,100
5	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	13.029	5,79%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Em momento oportuno, os FIIs do GAME11 anteriores à estruturação do GAHF serão aportados no fundo, passando a integrar essa estratégia. Atualmente, destacam-se MANA11 e VRTM11, ativos adquiridos em períodos de forte desconto de mercado, quando o retorno esperado apenas pelo carregamento se mostrava bastante atrativo (superior a IPCA+10%), além de potencial adicional de ganho de capital, já parcialmente realizado no MANA11 e, em período anterior, no CYCR11, que não integra mais a carteira. Nesse ínterim, ingressaram dois novos ativos, com destaque para o FII MXRF11, fundo com o maior passivo da indústria em número de cotistas, liquidez média diária superior a R\$ 10 milhões e baixa volatilidade. O MXRF11 foi o principal veículo da estratégia de reciclagem envolvendo cotas de FIIs, por meio de operações trianguladas com terceiros na venda de CRIs, resultando em uma posição relevante no fundo, a ser reduzida gradualmente nos próximos meses. Por fim, o FII Capitania Oportunidades, um FoF com prazo determinado, foi estruturado em um momento de forte estresse do IFIX, quando os FIIs estavam significativamente descontados. À época, avaliamos que o carregamento da carteira era suficiente para remunerar as cotas sênior e subordinada, concentrando o ganho de capital esperado para a cota subordinada. Com a evolução do IFIX, identificamos um desbloqueio relevante desse retorno e adquirimos cotas no mercado secundário. Posteriormente, o início da distribuição de dividendos impactou pontualmente nossa métrica de "SPREAD OVER" acima, a qual tende a se ajustar no longo prazo e convergir durante o período de desinvestimento do fundo para patamares próximos a CDI +5,0%.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



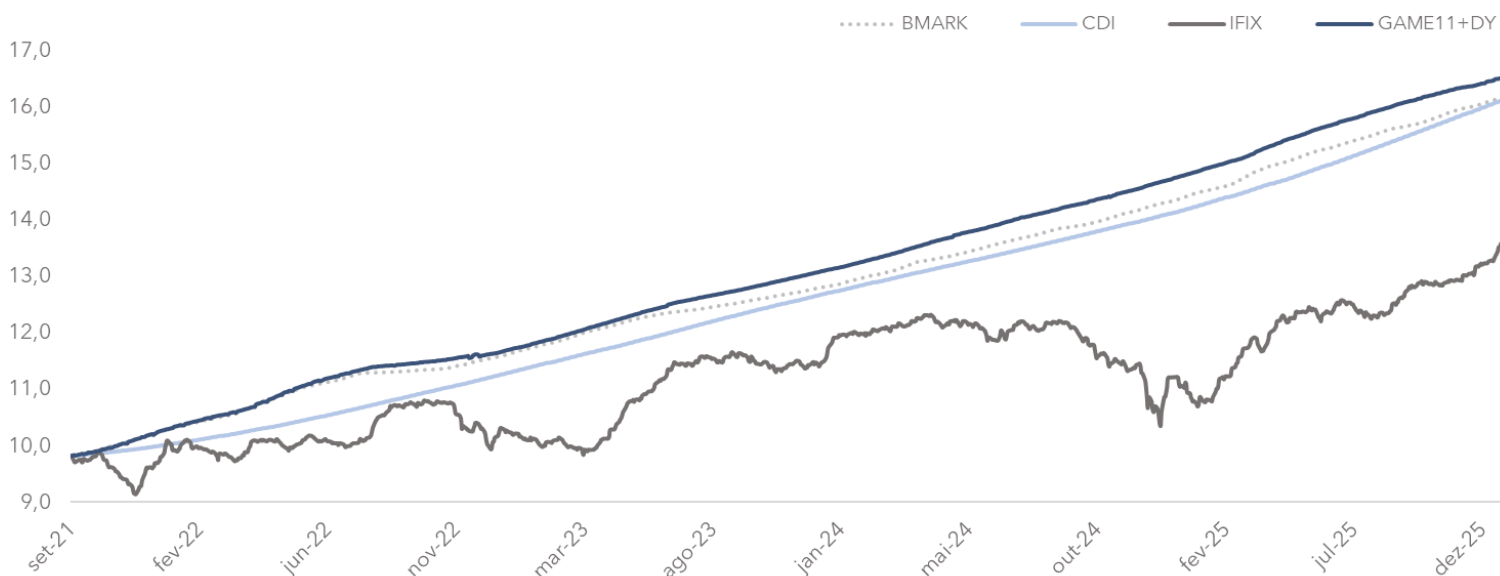
PERFORMANCE GAME11

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 68,3%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 64,6%.

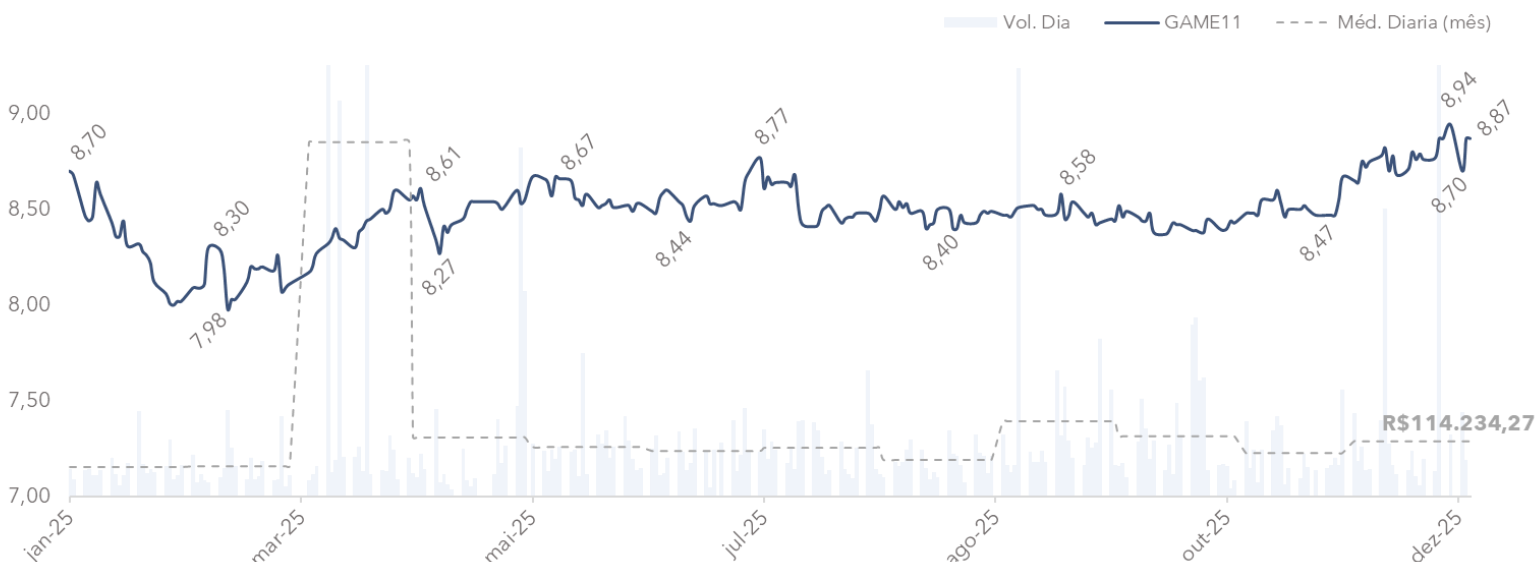
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 38,3%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 106,2% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de dezembro entre a mín. de R\$ 8,64 e a máx. de R\$ 8,94, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,87. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma leve expansão neste mês de dezembro, e registrou uma média diária no exercício de R\$ 114,2mil. A expansão do nível de negócios no mercado secundário gerou um leve aumento na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 21.410 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 registraram um ímpeto altista ao longo de boa parte de dezembro, variando quase sempre de forma positiva. Chegou a apresentar uma certa volatilidade exacerbada ao fim do mês, entretanto com um forte viés de alta, encerrou dezembro com uma variação positiva de 2,31%. Sob a ótica de variação "LTM", as cotas do GAME11 tiveram um variação positiva ainda maior dentro de um intervalo de 12 meses, de 7,00%.



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

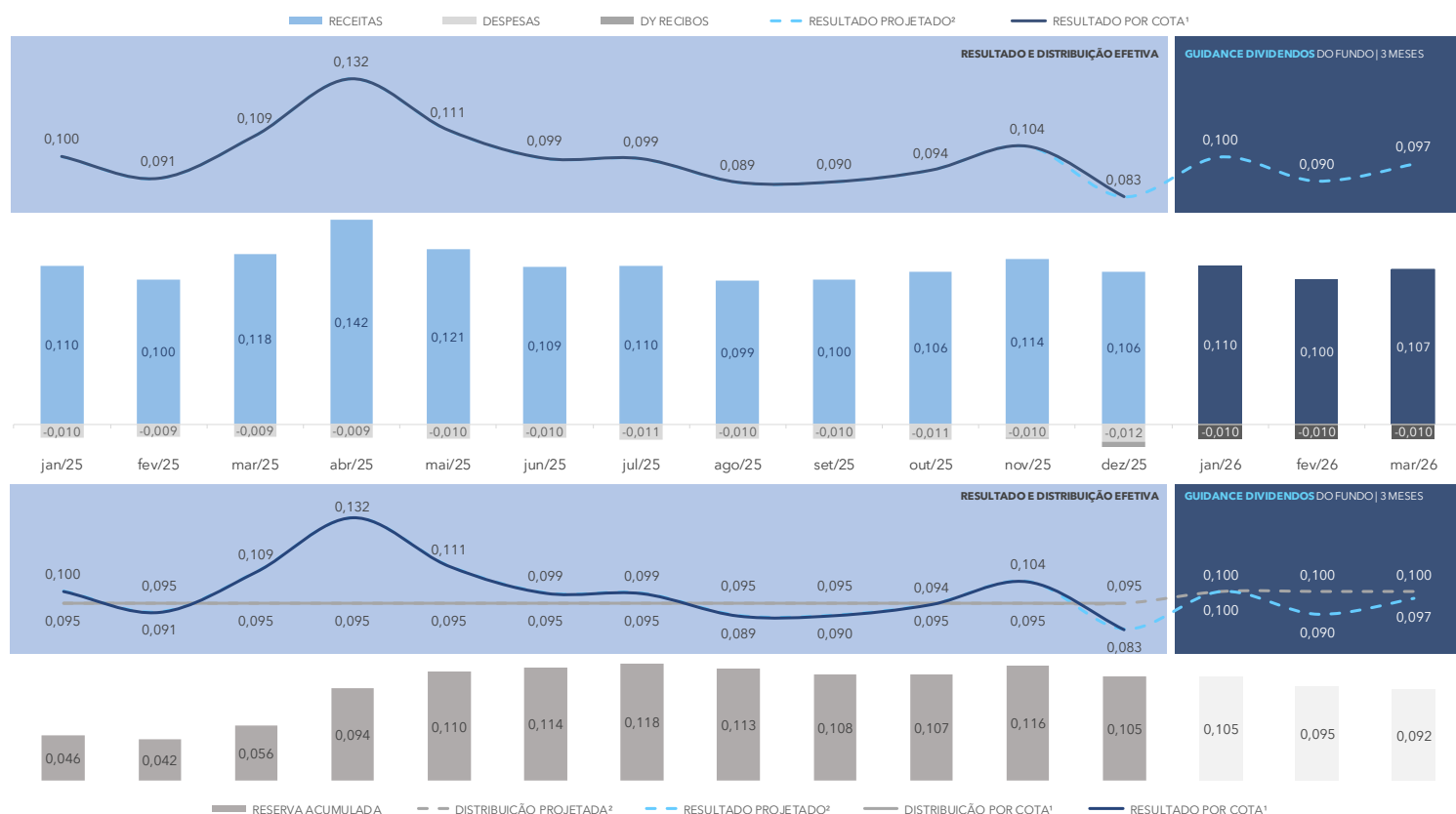
DRE, composição do resultado, dividendos e guidance

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 de dezembro, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,03%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,30%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 8,67%.

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.385.777	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	28.954.283
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.219.607	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	27.562.590
OUTROS RENDIMENTOS	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	107.527	131.093	1.391.693
TOTAL DE DESPESAS	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 2.612.689
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 2.291.680
OUTRAS DESPESAS	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 321.009
RESULTADO LÍQUIDO	2.173.886	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	26.122.132
RECEITAS	2.385.777	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	28.954.283
DESPESAS	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 2.612.689
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	219.367	- 219.462
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	2.061.279	24.735.352
RESERVA DE RESULTADO	112.607	84.963	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	120.034	116.323	11.454	204.714	249.955	1.386.780
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	1.002.189	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	2.276.362
RESULTADO POR COTA ¹	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	0,083	1,204
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,140
RES. ACUM. POR COTA	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,108	0,107	0,116	0,105	0,105	0,105
VALOR PATRIMONIAL ²	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	9,60	-
RESULTADO / VP ²	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	0,87%	12,89%
FECHAMENTO DATA-COM ³	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	9,26	-
DIVIDEND YIELD ³	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	1,03%	13,30%

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

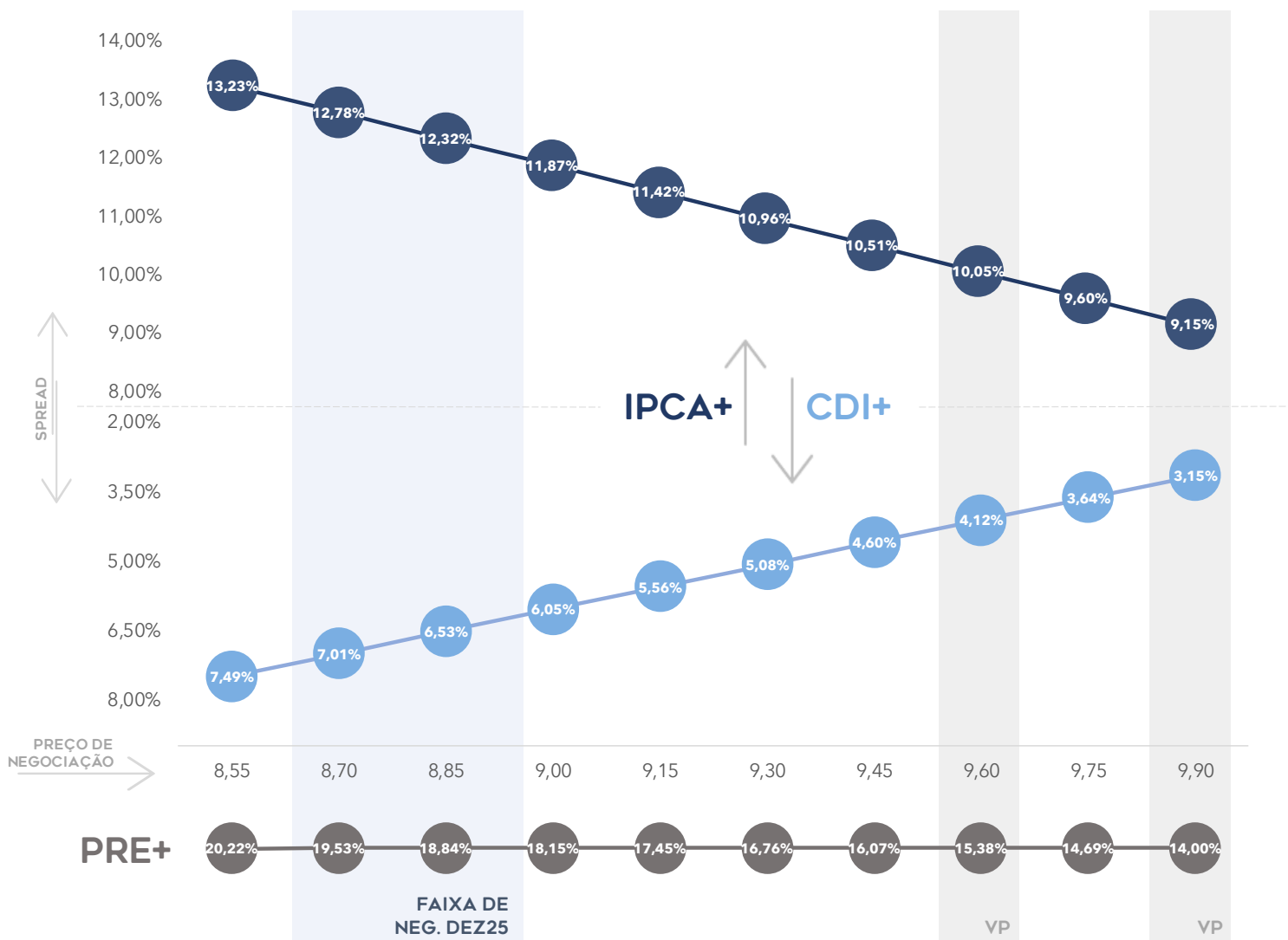
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO

 PREÇO FECHAMENTO DATACOM R\$ 9,26	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL CURVA ¹ R\$ 9,90	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL MTM ² R\$ 9,60
 DIVIDEND YIELD MENSAL ³ 1,03%	 SPREAD MÉDIO INDEXADO @VP COTA CURVA ¹ IPCA+ 9,15%	 SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO @VP COTA CURVA ¹ CDI+ 3,15%

A cota do GAME11 fechou em 12JAN ("DATACOM") em R\$ 9,26, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de dezembro foi R\$ 0,095/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,03%. 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+9,15% e CDI+3,15%. 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 dezembro representou mais um momento-chave na estratégia de reciclagem do portfólio, concentrando as principais movimentações de ativos vinculadas à 3ª emissão de cotas do GAME11, especialmente no que se refere ao reequilíbrio dos indexadores do fundo. O período foi marcado pela venda definitiva de dois CRIs da carteira e pela aquisição de outros cinco ativos; contudo, foi no âmbito do Guardian Hedge Fund que se concentraram as principais alocações, com a adição de uma fração relevante de ativos indexados ao CDI à carteira. Em conjunto com a aquisição de um ativo prefixado, a exposição ao IPCA foi reduzida de forma significativa, atingindo o patamar de 59% do portfólio, reforçando a estratégia do fundo de manutenção de uma estrutura mais equilibrada de indexadores.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



RAIO X PORTFÓLIO GAME11



86% BETA
14% ALPHA
47% CORE
53% TÁTICO



65% MISTO
15% RESIDENCIAL
11% LOGÍSTICO
4% VAREJO
4% ESCRITÓRIO



59% IPCA
36% CDI
5% PRE



84% ÚNICA
11% SÊNIOR
6% SUBORDINADA
0% MULTISÉRIES



44% AF
20% AF/CF/FR/Aval
16% AF/CF/FR
7% AF/FR/Fnça
7% AF/FR
5% FR/CF/Aval

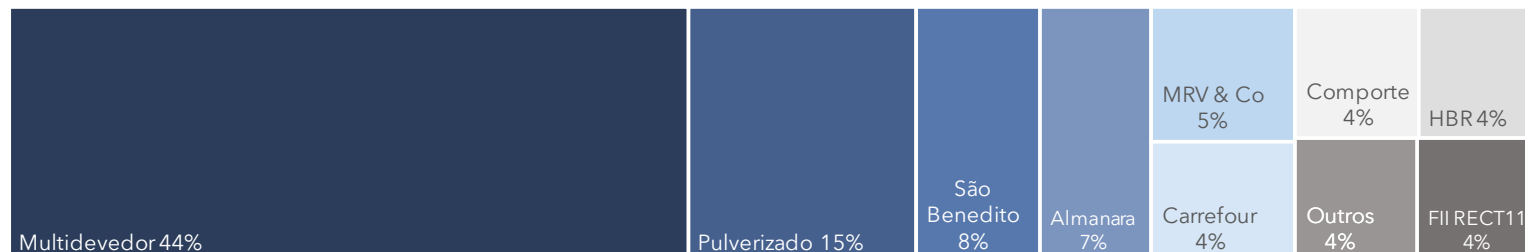


85% CORPORATIVO
15% PULVERIZADO

LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 25 ativos, em sua maioria highgrade*

O GAME11 segue com 100% de seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 25 ativos, sendo composto por 21 CRIs com fluxo de pagamentos mensal, 3 FIIs de prazo indeterminado e 1 FII de prazo determinado, tendo a estratégia de investimento em FIIs consolidada no Guardian Hedge Fund, conforme mencionado anteriormente. 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 dezembro, a carteira apresenta duration média de 4,1 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

Durante o mês de dezembro, zeramos nossa posição em dois CRIs, ao passo que realizamos a aquisição de outros cinco ativos, entre CRIs e FIIs. As disponibilidades geradas foram integralmente alocadas nessas operações, sendo um pequeno saldo remanescente direcionado à aquisição de novas unidades do CRI São Benedito IV, zerando totalmente as disponibilidades atuais do fundo. As transações realizadas no período foram fundamentais para o reequilíbrio do portfólio sob a ótica da distribuição entre indexadores, movimento que vem sendo perseguido desde o início da estratégia de reciclagem do portfólio, em consonância com a 3ª emissão de cotas do fundo. Adicionalmente, a estratégia segue focada na elevação do *spread* médio da carteira, por meio da alienação de ativos mais antigos, originalmente adquiridos com *spreads* comprimidos, e sua reposição em um novo patamar de juros de mercado.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO			GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO		VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.494	7,33%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.858	0,83%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
3	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.737	1,22%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
4	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	10.047	4,47%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
5	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.251	4,11%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.420	3,74%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
7	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.839	3,93%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
8	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.420	3,74%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
9	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.026	0,90%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
10	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.179	0,97%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
11	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.179	0,97%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
12	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.811	3,03%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
13	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.336	2,82%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
14	PONTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.117	1,39%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
15	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.243	4,11%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
16	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.431	3,30%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
17	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.907	3,52%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
18	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.861	1,27%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
19	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	8.249	3,67%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
20	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	479	0,21%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
21	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,75%	100.000	44,47%	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	6,92%	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	0,78%	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	1,15%	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	4,21%	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	3,88%	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	3,53%	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 9.851m² 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	3,71%	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	3,53%	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	0,85%	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	0,91%	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	0,91%	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	2,86%	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	2,66%	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	1,31%	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	3,88%	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	3,12%	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	3,32%	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	1,20%	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	3,46%	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	0,20%	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.	44,47%	-	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 14 FIIs (entre eles 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 470 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
 **+ 470K**
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

R.I., SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO ESTRUTURADO

CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO

PEDRO KLUPPEL
GESTÃO R.I., MKT,
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 30 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 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 dezembro, **o fundo rendeu 1,24% , o equivalente a 101,5% do CDI no período e 105,2% 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 | **105,29% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 81.245.678,68**

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
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%

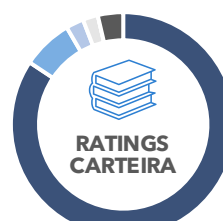
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



52% DEBÊNTURE
8% CRI
6% LFT
9% FUNDOS
25% CAIXA



74% CDI+
26% %CDI



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

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **DEZ**25

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