


# RELATÓRIO GERENCIAL

novembro | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO   
números gerais GAME11 | NOV25  
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\$ 224,1**  
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**  
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **21**  
18 CRIs  
03 FIIs

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

 **R\$ 9,40**  
por cota

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,104**  
por cota

RENTABILIDADE<sup>1</sup> NO MÊS

 **1,11%**  
ao mês

PREÇO COTA<sup>2</sup> (DATACOM)

 **R\$ 8,82**  
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD<sup>2</sup>

 **1,08%**  
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,94**  
x

DURATION MÉDIA

 **4,2**  
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 | **NOV 2025**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,10% A 1,15% <sup>3</sup>**

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

BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **23.837.012**

DATA DE PAGAMENTO | **19 DEZ 2025**

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

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

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

# A TESE DE INVESTIMENTO

## estrutura e principais características do fundo

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

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA - 3 PILARES

#### I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

**BETA  $\beta$**   
ALOÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS  
**GAME11**

##### PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sênior e Única  
CRI Pulverizado - Sênior e Única

##### PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e  
Risco Comedido

##### PERFIL ATIVO

Risco de Crédito de Contraparte Comedido  
Liquidez das Garantias vinculadas  
Razão de Garantia superior a 130%  
Senioridade nos recebimentos  
Alienação Fiduciária de Garantia Real

**$\alpha$  ALPHA**  
ALOÇÃO 40 - 10% DOS ATIVOS  
**GAME11**

##### PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sub e Única  
CRI Pulverizado - Sub e Única

##### PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem  
Liquidez

##### PERFIL ATIVO

Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários  
Debêntures de lastro Imobiliário  
Imóveis (SLB e Permutas Físicas)  
Cota de SPEs imobiliárias  
Equity

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da trajetória do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas com destinação imobiliária), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 18 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 NOV25 do GAME11 foi de R\$0,104/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de AGO25 (-0,11%), SET25 (0,48%) e OUT25 (0,09%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,05% no mês. O dividendo a pagar em 19DEZ será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,116/cota. **Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

Seguimos com a manutenção do Guidance de Dividendos do fundo neste mês de novembro com uma distribuição de resultado nos próximos exercícios ao mínimo de R\$0,095/cota dado a atual fotografia do portfólio do GAME11 em conjunto com as nossas projeções macroeconômicas. Ainda 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 2025

O principal índice de referência do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, abriu o mês de novembro sem uma direção definida, e passou a primeira metade do mês sem esboçar qualquer reação. A partir da terceira semana do mês o índice reagiu e engatou uma forte tendência altista e encerrou o período em 3.660 pontos, acumulando um retorno positivo expressivo de 1,86%. No cenário macroeconômico doméstico, permanece a pressão decorrente da política monetária restritiva, ainda sem consenso quanto ao momento de início dos cortes na taxa Selic, atualmente em 15,0% ao ano. Apesar disso, a expectativa de que o próximo movimento seja de flexibilização é praticamente unânime entre os principais participantes do mercado. A expectativa predominante é de que a taxa básica permaneça inalterada até o encerramento de 2025, com o início dos cortes sendo avaliado para meados de 2026. Para esse horizonte, o mercado projeta reduções graduais por parte do Comitê de Política Monetária, com uma precificação majoritariamente consensual de uma Selic situada entre 12,0% e 13,0% ao ano no final de 2026. As leituras mais recentes indicam algum arrefecimento da inflação cheia e das medidas subjacentes, ainda que permaneçam acima da meta. As expectativas captadas pela pesquisa Focus seguem elevadas, projetando inflação em torno de 4,3% para 2025 e 4,1% para 2026. Soma-se a esse contexto a persistência das tensões geopolíticas internacionais, que exercem influência relevante sobre os mercados emergentes e exigem cautela adicional na condução das políticas monetárias ao redor do globo. Em síntese, a curva de juros reais recuou um pouco nos vértices mais curtos, ainda que de forma moderada em novembro, mas ainda preservando a inversão entre os títulos de curto e longo prazo. O *yield* médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, fechou em 8,59% ao ano, -11 bps frente aos 8,70% registrados ao encerramento de outubro.

### MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Dando continuidade às negociações iniciadas em outubro, com o objetivo de promover uma reciclagem mais contundente do portfólio do fundo, realizamos, dentro dessa estratégia, um dos movimentos mais relevantes neste mês de novembro. Nesse contexto, vendemos no mercado secundário um *blend* de CRIs composto por operações "Táticas", acrescido de alguns CRIs definitivos, com o objetivo principal de alienar ativos mais antigos da carteira que figuravam entre aqueles com menor *spread* do portfólio. Parte dos ativos táticos que compunham essa cesta de CRIs apresentava remuneração elevada em função do deságio negociado durante um período recente de estresse da curva de juros; assim, aproveitamos o momento favorável de mercado para utilizar essa vantagem financeira e viabilizar a saída de ativos que, potencialmente, poderiam gerar impactos negativos aos resultados do GAME11 em uma venda isolada, uma vez que foram adquiridos em um contexto de *spread* significativamente inferior à média, dado o patamar dos juros nominais à época. Detalharemos os ativos alienados neste mês de novembro nas próximas seções deste Relatório Gerencial.

### AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | FII GUARDIAN HEDGE FUND

Sob uma ótica mais ampla da nossa estratégia de reciclagem de ativos, e em linha com nossa 3ª emissão de cotas, o fundo passou a estruturar operações que extrapolam a simples rotação de posições individuais, incorporando mecanismos de compensação de cotas de fundos imobiliários. Essas operações abrangem tanto a aquisição de ativos de terceiros mediante troca por cotas do GAME11, quanto o caminho inverso com a alienação de ativos próprios utilizando a mesma estrutura. Em consonância com essa abordagem, foi estruturado um fundo intermediário cuja estratégia central consiste no investimento em cotas de outros fundos imobiliários. Em um primeiro momento, esse veículo tem como objetivo acomodar essas transações de troca de ativos por cotas; em um horizonte próximo, contudo, deverá concentrar de forma estruturada a nossa estratégia de alocação nessa classe de ativos. A partir do Relatório Gerencial de dezembro, o Guardian Hedge Fund (GAHF) contará com uma seção exclusiva dedicada às operações realizadas em seu portfólio.

# 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 PORTFOLIO VINCULADAS A EMISSÃO DE COTAS

Dentre os ativos alienados ao longo de novembro, no âmbito da estratégia de reciclagem do portfólio, destaca-se a venda de seis CRIs, a saber: BRF ViSa2 (25B2793257), JFL (231696564), GGRC (21I0221466), Mateus II (23D1175169), GPA VI - 85 (20H0695880) e Rio Ave (21F0211653). O conjunto reúne tanto ativos adquiridos recentemente, em condições que proporcionaram ganhos extraordinários, quanto CRIs mais antigos que figuravam entre os menores *spreads* da carteira, em função do patamar da taxa de juros vigente à época de sua aquisição. Considerando também os ativos alienados no mês de outubro, o volume total de vendas alcançou aproximadamente R\$ 115 milhões, representando um movimento de reciclagem de quase 50% da capacidade de alocação do GAME11. Parcela relevante das operações realizadas nesse íterim foi acomodada no Guardian Hedge Fund, em função da existência de compensações com cotas atreladas às transações, o que, por sua vez, desencadeou operações no mercado secundário associadas aos novos ativos, sejam eles CRIs ou cotas de fundos imobiliários de terceiros. Cabe ressaltar que as alocações nessa segunda classe de ativos (FIIs) passarão a ser realizadas integralmente por meio do GAHF em um futuro próximo, ficando o fundo responsável pela estratégia de investimentos principalmente em janelas de descontos excessivos.



3.

# PERFORMANCE

## E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

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



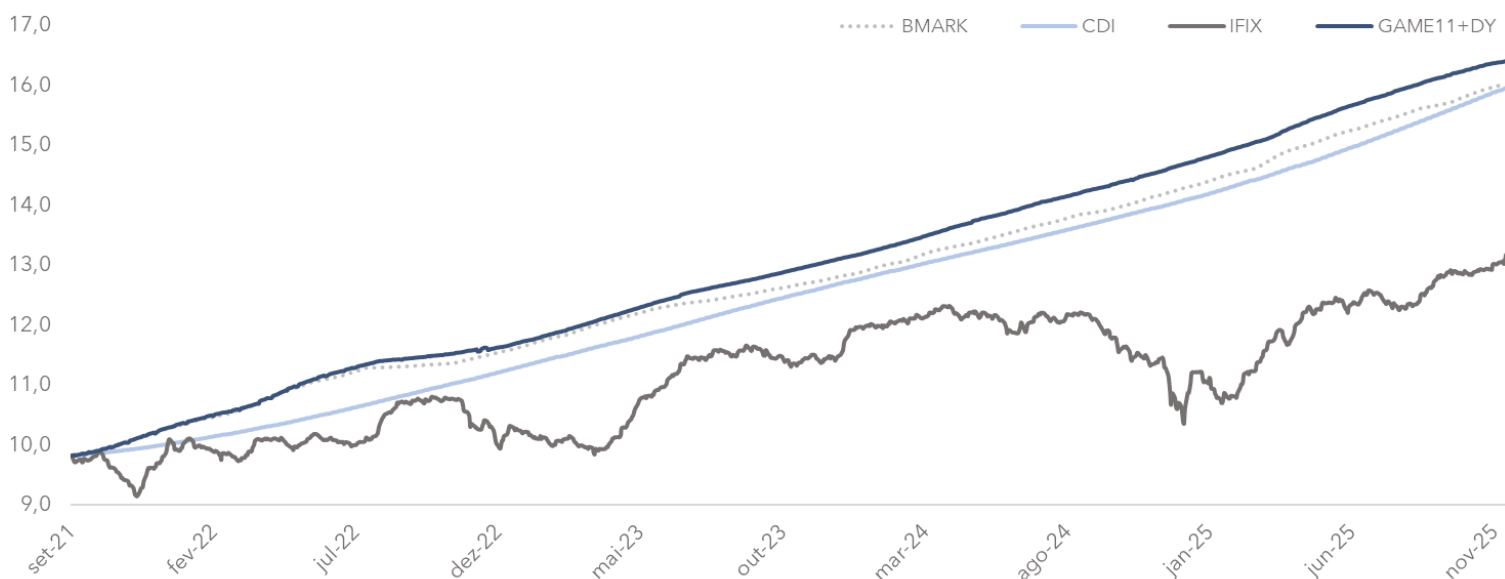
# PERFORMANCE GAME11

## 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 66,9%**, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 63,2%.

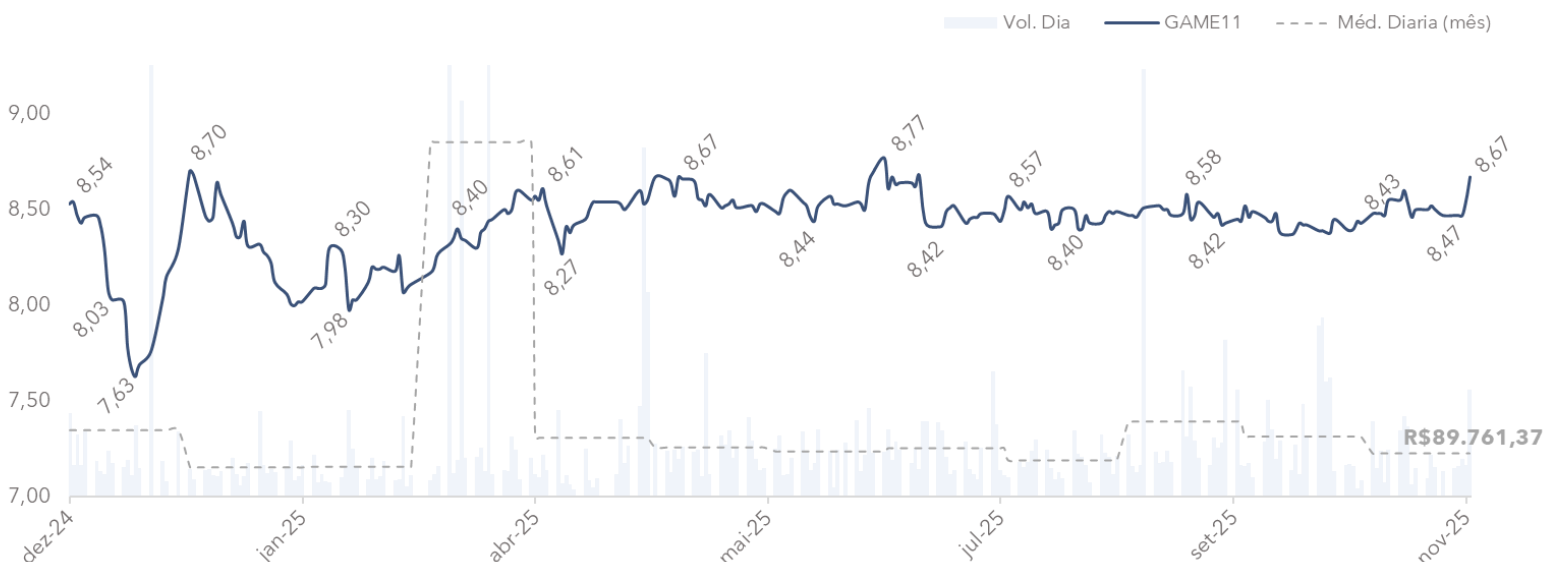
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 34,1%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 107,3% do CDI.



### LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de novembro entre a mín. de R\$ 8,46 e a máx. de R\$ 8,67, encerrando o mês a mercado na sua máxima em R\$ 8,67. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou a segunda contração consecutiva neste mês de novembro, e ficou no patamar de R\$ 89,7mil/dia. A redução do nível de negócios no mercado secundário gerou mais uma redução na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 21.335 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 abriu o mês de novembro variando de forma positiva, e com pouca volatilidade no mercado secundário, variando de forma pouco expressiva na maior parte do mês, entretanto com um forte viés de alta no últimos dias do mês, encerrou novembro com uma variação positiva de 2,85%. Se considerado os dois pontos extremos do gráfico abaixo, dentro de um intervalo de 12 meses, o fundo acumula uma variação positiva menor, de 1,17%.



# 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 novembro, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,08%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,32%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 8,25%.

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.415.801	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	29.075.216
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.237.699	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	27.636.513
OUTROS RENDIMENTOS	178.102	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	107.527	1.438.702
TOTAL DE DESPESAS	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 2.579.632
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 185.261	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 180.680	- 2.245.462
OUTRAS DESPESAS	- 45.859	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 30.100	- 334.170
RESULTADO LÍQUIDO	2.184.681	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	26.495.488
RECEITAS	2.415.801	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	29.075.216
DESPESAS	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 210.780	- 2.579.632
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	96
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	1.952.791	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	24.626.863
RESERVA DE RESULTADO	231.890	112.607	84.963	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	120.034	116.323	11.454	204.714	1.868.625
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	889.582	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	2.526.317
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,101	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	0,104	1,221
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,090	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,135
RES. ACUM. POR COTA	0,041	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,108	0,107	0,107	0,109	0,114	0,116
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	9,20	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	9,40	-
RESULTADO / VP <sup>2</sup>	1,09%	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	1,11%	13,11%
FECHAMENTO DATA-COM <sup>3</sup>	8,58	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	8,82	-
DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>	1,05%	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	1,08%	13,32%

### COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS<sup>1</sup> & RESERVAS



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



# 4.

## SENSIBILIDADE DA COTA

Spread médio em função da variação da cota  
no mercado secundário







**CRI MATEUS** | LOJA MIX MATEUS ATACADO



# RESUMO FINANCEIRO GAME11

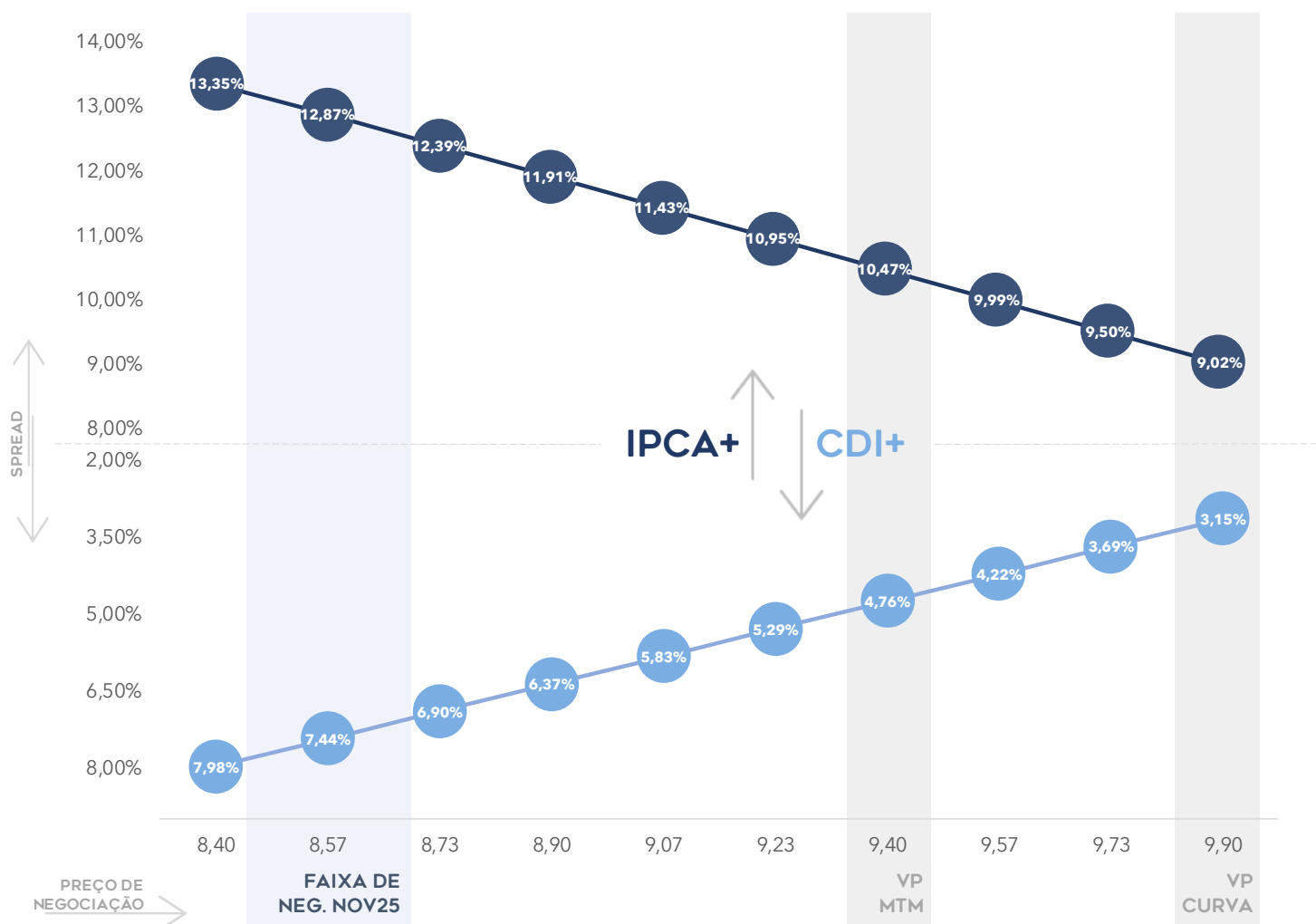
## dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

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

 <b>PREÇO FECHAMENTO</b> DATACOM R\$ <b>8,82</b>	 <b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> CURVA <sup>1</sup> R\$ <b>9,90</b>	 <b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> MTM <sup>2</sup> R\$ <b>9,40</b>
 <b>DIVIDEND YIELD</b> MENSAL <sup>3</sup> <b>1,08%</b>	 <b>SPREAD MÉDIO INDEXADO</b> @VP COTA CURVA <sup>1</sup> IPCA+ <b>9,02%</b>	 <b>SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO</b> @ VP COTA CURVA <sup>1</sup> CDI+ <b>3,15%</b>

A cota do GAME11 fechou em 09DEZ ("DATACOM") em R\$ 8,82, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de novembro foi R\$ 0,095/cota, representando um DY<sup>3</sup> para o exercício de 1,08%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA<sup>1</sup>) observamos um *Spread* médio no GAME11 de IPCA+9,02% 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" MTM<sup>2</sup>) a qual encerrou o mês em R\$ 9,40. 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 novembro representou um momento-chave na estratégia de reciclagem do portfólio, concentrando as principais movimentações de ativos vinculados à 3ª emissão de cotas do GAME11. O período foi marcado pela venda definitiva de 6 CRIs da carteira do fundo, resultando em uma redução relevante do número total de ativos, de 27 para 21. Praticamente a totalidade do capital gerado no mês teve contrapartida em outros ativos e cotas, sendo absorvida pelo Guardian Hedge Fund, veículo estruturado exclusivamente para acomodar operações de ativos contra terceiros. Tais transações foram liquidadas via financeiro ou por meio de compensação com cotas de emissões de FIIs, classe de ativo que constitui o core da estratégia do GAHF, nossa expectativa de rentabilidade com o novo fundo é de IPCA + 9,25%.

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



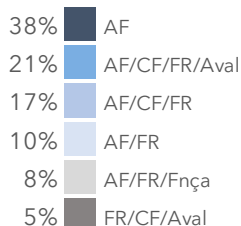
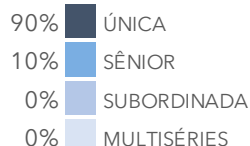
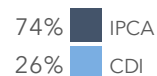
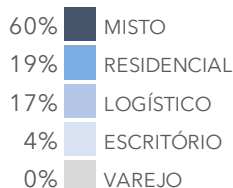
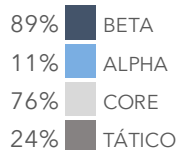
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



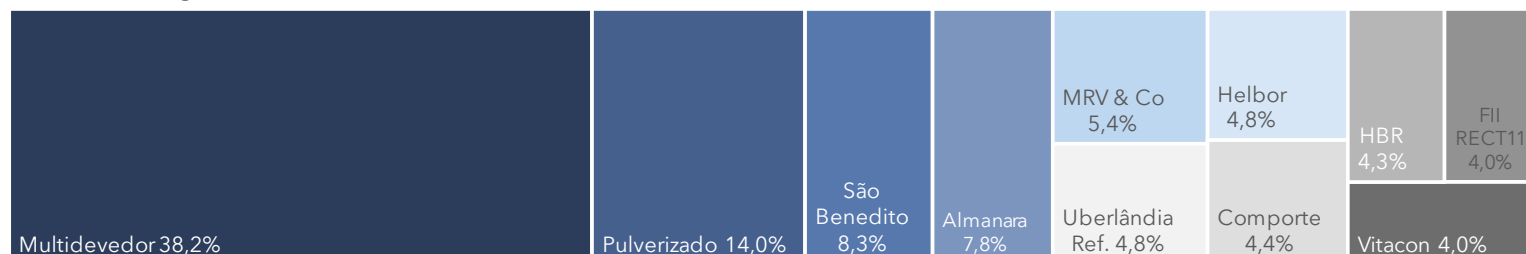
### RAIO X PORTFÓLIO GAME11



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



# CARTEIRA DE ATIVOS

## Portfólio distribuído em 27 ativos, em sua maioria highgrade\*

O GAME11 segue com 100% dos seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 21 ativos, sendo composto por 18 CRIs com fluxo de pagamentos mensal e 3 FIIs de prazo indeterminado, com horizonte de saída esperado no médio prazo, à exceção do FII Guardian Hedge Fund, fundo estruturado especificamente para acomodar oportunidades com cotas de fundos imobiliários. A carteira apresenta, no mês de novembro, uma duration média de 4,2 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

Durante o mês de novembro, zeramos nossa posição em 6 CRIs e um FII. As disponibilidades geradas foram integralmente aportadas no FII Guardian HF conforme mencionado anteriormente, de modo a dar continuidade em nossa estratégia de reciclagem de portfolio e absorver as operações de contrapartida a venda dos CRIs.

Zeramos nossa posição no FII Cyrela Crédito (CYCR11), em função da janela de mercado favorável gerada pela valorização do fundo no mercado secundário. Nossas posições em FIIs de prazo indeterminado são, em sua maioria, originadas a partir de janelas de compra oportunísticas, decorrentes de assimetrias de preço com descontos excessivos.

Os CRIs vendidos nesta janela compõem um blend negociado com investidores institucionais onde concentramos nossos esforços em combinar ativos táticos com ativos antigos de *spread* baixo. Os papéis em questão são os CRIs BRF ViSa, JFL Living, GGRC, Mateus II, GPA IV (85) e Rio Ave.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA A.A.	VOLUME R\$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO RISCO	IMÓVEL GRITIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	DATA VCTO	DRTN ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.538	7,84%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.366	4,44%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	2,7
3	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.462	4,01%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
4	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	9.134	4,33%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
5	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.506	4,03%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
6	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.051	0,97%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
7	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.257	1,07%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
8	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.257	1,07%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
9	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.806	3,23%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
10	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.491	3,08%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
11	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.142	1,49%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
12	REPÚBLICA LÍBANO	24L2170982	BARI	IPCA	10,80%	10.020	4,75%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/31	4,1
13	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.246	4,39%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
14	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.477	3,55%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
15	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.936	3,76%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
16	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.121	1,01%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
17	UBERLÂNDIA REF.	24L1853110	BARI	IPCA	9,95%	10.078	4,78%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	65%	ABR/35	4,2
18	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	8.351	3,96%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
19	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	10,00%	3.617	1,72%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
20	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	IPCA	9,25%	67.000	31,78%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	-	INDET.	-
21	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,00%	9.989	4,74%	ÚNICA	CORP.	RESID.	ALPHA	TÁTICO	-	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	7,84%	65%	IPCA + 8%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

### 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	4,44%	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	4,01%	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	4,33%	75%	CDI + 2,6%



HOTEL BOUTIQUE "W" - SP



# OS ATIVOS

## detalhes

### LOTE5

ATIVO - 24B1573243

Emissão lastrada 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	4,03%	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	0,97%	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	1,07%	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	1,07%	66%	CDI + 3,25%

**MRV & CO**

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	3,23%	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	3,08%	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	1,49%	31%	IPCA + 6,5%

### REPUBLICA LÍBANO ATIVO - 24L2170982

Emissão estruturada pra financiar a aquisição de um terreno em uma região nobre da cidade de São Paulo para desenvolvimento de um empreendimento híbrido com uma torre residencial e um hotel de luxo com a bandeira St Regis Hotel & Resorts. O empreendimento como um todo tem um VGV estimado de R\$ 1,5 Bilhão. Os devedores do CRI são a Incorporadora Helbor e a construtora Toledo Ferrari. Além da AF do terreno, o CRI conta com a alienação fiduciária da SPE e cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/31	4,75%	80%	IPCA + 10,8%



PROJETO RESIDENCIAL - SP



# 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	4,39%	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	3,55%	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	3,76%	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	1,01%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

# OS ATIVOS

## detalhes

### UBERLÂNDIA REF.

ATIVO - 24L1853110

Emissão lastreada em contrato de locação atípico (BTS) destinado ao desenvolvimento de um centro de distribuição para a Uberlândia Refrescos, franqueada da The Coca-Cola Company e responsável pela fabricação e distribuição de produtos na região oeste de MG. Com a expansão da planta industrial, a companhia, que atualmente fatura R\$ 1,2 bilhão, projeta aumento de capacidade produtiva de até 68%. O CRI conta ainda com AF do imóvel alvo, apresentando LTV de 65% sobre o valor de custo do ativo.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	abr/35	4,78%	65%	IPCA + 9,95%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - MG

### 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	3,96%	72%	CDI + 2,36%



EDIFÍCIO SHORT STAY - 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.	31,78%	-	IPCA + 9,25%



FII  
GUARDIAN  
HEDGEFUND

### MANATÍ HEDGE FUND

ATIVO - MANA11

Hedge Fund de prazo indeterminado com mandato muito semelhante ao do GAME11 com atuação em diversas frentes de crédito, com gestão ativa da Manatí Capital. Investimento no fundo de forma "Tática" e pontual a fim de capturar uma assimetria de mercado em fundos descontados que pagam dividendos acima da média, e com portfólio balanceado e bom risco de crédito. Estimativa de retorno durante o investimento no fundo de IPCA + 9,5% a.a..

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	INDET.	1,72%	-	IPCA + 10%



MANATÍ HEDGE FUND FII

**MANA11**



# OS ATIVOS

## detalhes

### VERITÁ MULTIESTRATÉGIA

### ATIVO - VRTM11

Conversão das cotas do antigo FII FAOE11 em cotas do FII VRTM11 em uma consolidação de fundos realizada pelo FATOR. O FII Veritá Multiestratégia é um fundo imobiliário de prazo indeterminado que consolidou diversos fundos do Fator/Ourinvest, incluindo nossa posição no FAOE11, e conta com maior liquidez no mercado secundário, maior diversificação de portfólio, e tese de investimentos alinhada a tese do GAME11 com estimativa de retorno durante o investimento no fundo de IPCA + 9,5% a.a..

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	INDET.	4,74%	-	IPCA + 9%



# 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\$ 7,4 bilhões** sob gestão distribuídos entre 28 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 450 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\$ 7.4**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES  
 **+ 450K**  
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS  
 **R\$ 5.0**  
bilhões

FUNDOS  
 **28**  
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		<b>PEDRO KLUPPEL</b> GESTÃO R.I., MKT, SALES E RESEARCH	<b>LUCCAS BARTOLI</b> GESTÃO RISCO E COMPLIANCE
<b>THIAGO CONCA</b> GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO	<b>RANDALL TERADA</b> GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	PAPEL	TIJOLO		
		<b>JULIEN AVRIL</b> GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO	<b>ANTONIO LOPES</b> GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS	<b>GUILHERME MAZIERO</b> 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.

# 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 **NOV25**

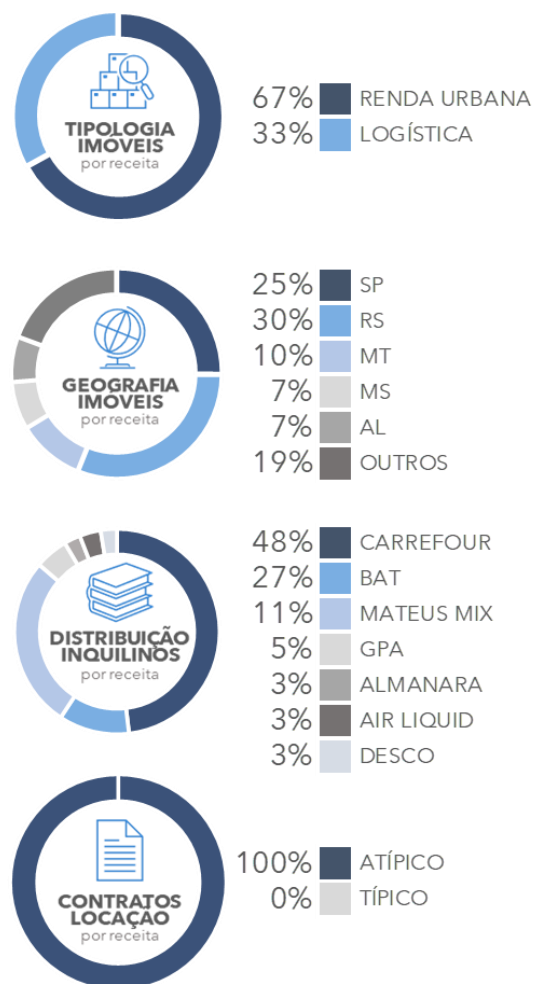
### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

<b>VALOR PATRIMONIAL</b>  <b>R\$ 2,1</b> bilhões	<b>DIVIDENDO DISTRIBUÍDO</b>  <b>R\$ 0,083</b> por cota	<b>NÚMERO ATIVOS</b>  <b>31</b> imóveis	<b>PRAZO ALUGUEL (WAULT<sup>2</sup>)</b>  <b>10,6</b> anos
<b>MÚLTIPLO P/VP</b>  <b>0,96</b> x	<b>PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)</b>  <b>R\$ 9,09</b> por cota	<b>VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)</b>  <b>R\$ 9,45</b> por cota	<b>RENTABILIDADE MÉDIA</b>  <b>11,0%</b> ao ano
<b>LIQUIDEZ DIÁRIA</b>  <b>R\$ 6,36</b> milhões	<b>NÚMERO INVESTIDORES</b>  <b>416,8</b> mil cotistas	<b>VACÂNCIA</b>  <b>0%</b> física e financeira	<b>ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)</b>  <b>418,1</b> mil m <sup>2</sup>

### RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



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





# GUARDIAN ICATU PREV RF CP

## outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de novembro, **o fundo rendeu 1,07% , o equivalente a 101,2% do CDI no período e 105,5% 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 | **105,58% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 69.934.670,01**

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	13,85%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	
	CDI	13,13%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	
	%CDI	105,4%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	
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%

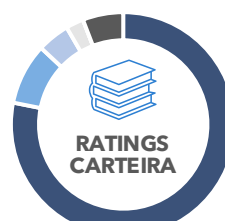
### FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



57% DEBÊNTURE  
9% CRI  
7% LFT  
10% FUNDOS  
17% CAIXA



83% CDI+  
17% %CDI



78% AAA  
9% AA+  
5% AA  
3% AA-  
0% A+  
0% A  
6% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**  
DO MÊS DE **NOV25**

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

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

### CONTATO



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



EMAIL  
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE  
+55 11 3098 8900



LINKEDIN  
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM  
GUARDIAN.GESTORA



SITE  
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



### AVISO LEGAL

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Guardian Gestora e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Guardian Gestora, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: [ri@guardian-asset.com](mailto:ri@guardian-asset.com)