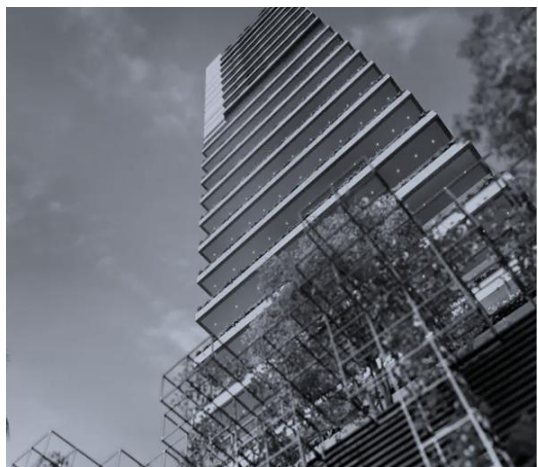




RELATÓRIO GERENCIAL

janeiro | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO 
números gerais GAME11 | JAN25
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\$ 199,3**
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **28**
25 CRIs
03 FIIs

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

 **R\$ 9,20**
por cota

RESULTADO DO MÊS

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

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **1,09%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 8,20**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD²

 **1,16%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,89**
x

DURATION MÉDIA

 **4,8**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **23,0**
mil cotistas

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GAME11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **SET 2021**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

MÊS DE REFERÊNCIA | **JAN 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 | **21.697.677**

DATA DE PAGAMENTO | **21 FEV 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 FII

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 FII

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

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra "essência" nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação 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 25 CRIs e 3 FIIs, em sua maioria de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a 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, que serão responsáveis por ganhos de capital na venda 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 JAN25 do GAME11 foi de R\$0,100/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA com a combinação dos índices dos meses de OUT24 (0,56%), NOV24 (0,39%) e DEZ24 (0,52%). O dividendo a pagar em 21/02 será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, agora no patamar de R\$0,046/cota. **Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

Seguimos com a manutenção do nosso Guidance de Dividendos neste mês com o patamar de distribuição nos próximos exercícios em pelo menos R\$0,095/cota dado a atual fotografia do fundo, em conjunto com as nossas projeções para os próximos exercícios do cenário macroeconômico. Ainda devemos seguir com uma crescente formação de saldo em reservas de resultado, nossa principal ferramenta para evitar volatilidade nos nossos dividendos mensais.

CENÁRIO MACROECONOMICO ATUAL | PROJEÇÕES PARA 2025

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) seguiu em trajetória de queda e operou a maior parte do mês de janeiro no campo negativo, fechando o primeiro mês do ano de 2025 no vermelho ao patamar de 3.021 pontos com um retorno negativo expressivo de -3,07% somente em janeiro. Boa parte desta performance negativa se deu pela alta volatilidade nas taxas de juros, e nas sucessivas elevações das expectativas do mercado para a SELIC em 2025. Em um cenário de inflação persistente, tivemos um pequeno folego no mês de janeiro com o IPCA apresentando um indexador um mais ameno de apenas 0,16%, entretanto este índice não reflete nosso atual cenário para inflação, é esperado que a partir de fevereiro os dados coletados voltem a apresentar pressões no índice, e devemos enfrentar uma inflação medida pelo IPCA acima de 5,50% no ano de 2025. Com uma perspectiva de inflação elevada para este ano, segue crescente a expectativa do atual ciclo de alta da taxa básica de juros, onde observamos sucessivas revisões por diversas instituições do mercado financeiro no que diz respeito a taxa SELIC ao longo do ano de 2025. Seguimos com a perspectiva de um ciclo de alta nos juros um pouco mais dilatado até o final de 2025, registrando sucessivas altas nas decisões do COPOM, com uma SELIC terminal para o ano de 2025 próxima de 15,00%, quase 300pts frente a SELIC terminal de 2024. Possivelmente passaremos por revisões nas nossas projeções macroeconômicas dado o tamanho da instabilidade e volatilidade dos mercados que estamos navegando no momento, adicionados a diversas incertezas políticas no que tange os controles fiscais do atual governo que refletem diretamente nas expectativas do mercado. Por fim, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pelo IMA-B5 segue apresentando volatilidade, e com o vencimento de um dos seus vértices observamos um fechamento de curva, encerrando o mês no patamar de 6,58% a.a., -0,76p.p. frente aos 7,34% a.a. do encerramento de dezembro. Observamos ainda um movimento de leve contração no juros real, onde alguns vértices das NTNBS que compõem todo o índice de títulos públicos indexados fecharam, mesmo que de forma suave, após um momento de muito stress onde alguns títulos se aproximaram de 8,00% a.a. + IPCA.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Em meio a mais um mês de muita volatilidade onde nosso principal benchmark (IFIX) sofreu novamente de forma contundente com uma variação negativa superior a 3%, e a consequente desvalorização em tela de forma generalizada dos fundos listados, tivemos em janeiro a liquidação programada integral de um FII pertencente ao portfólio do GAME11, reduzindo ainda mais nossa exposição a esta classe de ativos em um momento delicado para o setor. Neste cenário optamos por dar uma nova destinação as disponibilidades geradas com essa liquidação, que não a aquisição de novos FIIs dado a alta volatilidade de preços no mercado secundário. Mesmo que em nossa avaliação alguns fundos estejam extremamente descontados abrindo oportunidades em preços atrativos principalmente se ponderarmos exclusivamente pelo carregamento do papel dado o preço excessivamente descontado. Entretanto, não vemos o mesmo equilíbrio do ponto de vista de ganho de capital dado a grande incerteza que temos sobre o futuro destes ativos no curto prazo.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs

Durante o mês de janeiro novamente nos limitamos a aquisição de quantidades adicionais dos CRIs já presentes no portfólio do fundo visando zerar o fluxo de caixa positivo gerado pela liquidação integral do ativo supracitado. Deste modo encerramos o mês com nossas disponibilidades em montante desprezível mais uma vez.

Seguimos com a postura de cautela nas nossas decisões de investimento com algumas negociações em curso ao longo deste mês de janeiro, e que devem se concretizar ainda dentro do primeiro trimestre de 2025. Para o próximo mês teremos o vencimento antecipado de um CRI que será repostado dentro do mesmo risco de crédito, porém com o spread atualizado aos atuais níveis de mercado.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



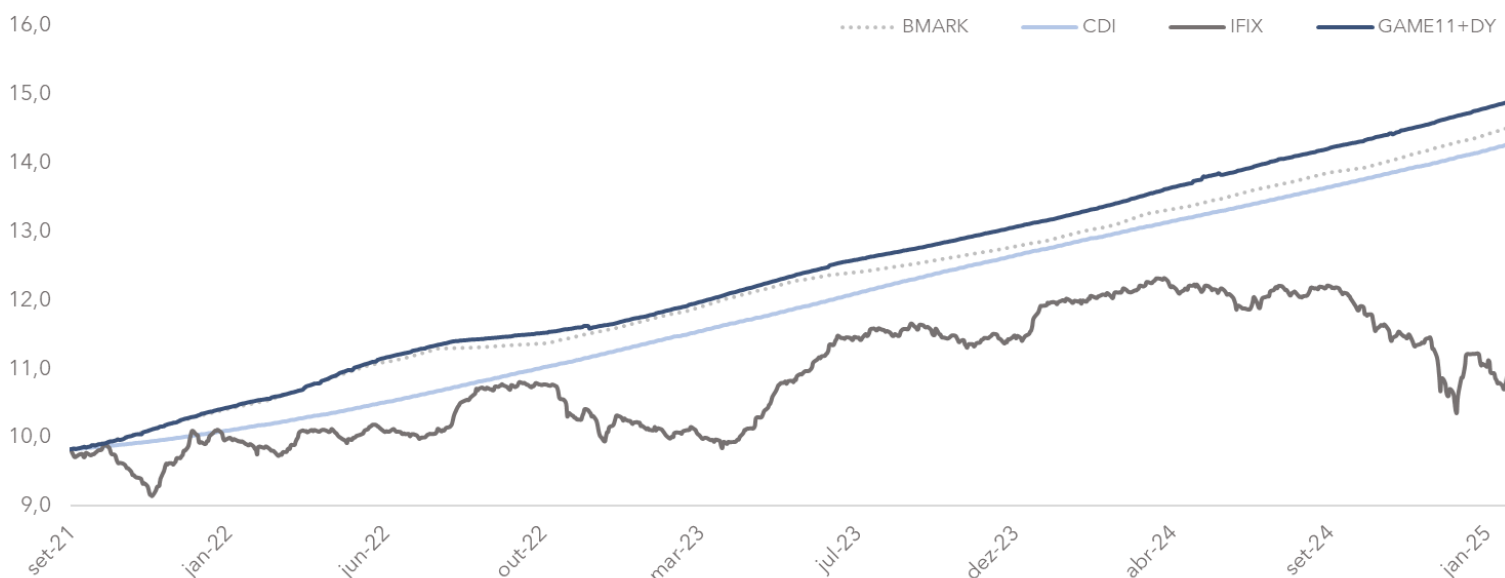
PERFORMANCE GAME11

rentabilidade histórica, liquidez e secundário

RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

A rentabilidade acumulada do GAME11 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 51,5%**, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 47,6%.

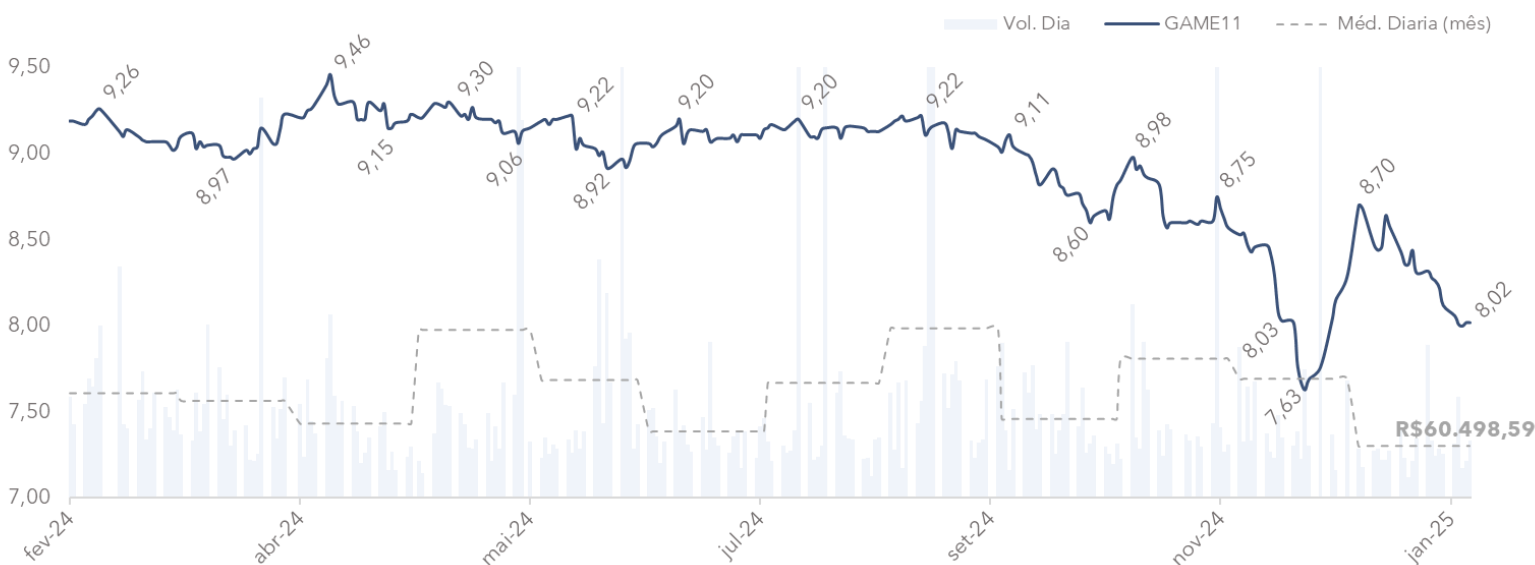
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 10,6%. Por fim, a rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 113,9% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de janeiro entre a mín. de R\$ 8,00 e a máx. de R\$ 8,70, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,02. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma retração considerável no volume negociado em comparação ao exercício anterior, e ficou no patamar de R\$ 60,5mil/dia em janeiro, e com a redução do volume de negócios do mês observamos uma pequena contração na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 23.062 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 no mercado secundário se comportaram de forma muito semelhante ao movimento de queda generalizado no IFIX durante todo o 4T24, inclusive acompanhando o viés de alta dos últimos dias de dezembro. Tendência que seguiu forte durante os primeiros dias de janeiro, mas o ímpeto altista não durou muito e tanto o IFIX como o GAME11 voltaram a operar no campo negativo fechando o mês de janeiro em queda.



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 janeiro, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,16%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 12,12%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 7,23%.

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.178.995	2.354.973	2.553.297	2.364.179	2.107.798	2.330.749	2.010.247	1.922.728	2.279.051	2.057.781	2.415.801	2.385.777	26.961.377
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.062.862	2.242.355	2.430.424	2.241.496	1.931.474	2.162.336	1.868.528	1.744.586	1.855.437	1.943.679	2.237.699	2.219.607	24.940.483
OUTROS RENDIMENTOS	116.134	112.619	122.873	122.683	176.323	168.413	141.719	178.142	423.614	114.102	178.102	166.170	2.020.894
TOTAL DE DESPESAS	- 192.453	- 201.200	- 217.965	- 209.448	- 199.616	- 228.003	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 2.557.664
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 177.992	- 186.580	- 203.114	- 194.504	- 184.739	- 212.612	- 204.170	- 191.872	- 207.003	- 171.816	- 185.261	- 191.985	- 2.311.649
OUTRAS DESPESAS	- 14.462	- 14.620	- 14.850	- 14.944	- 14.877	- 15.391	- 15.183	- 14.832	- 32.510	- 28.581	- 45.859	- 19.906	- 246.015
RESULTADO LÍQUIDO	1.986.542	2.153.773	2.335.332	2.154.731	1.908.182	2.102.746	1.790.893	1.716.024	2.039.538	1.857.384	2.184.681	2.173.886	24.403.713
RECEITAS	2.178.995	2.354.973	2.553.297	2.364.179	2.107.798	2.330.749	2.010.247	1.922.728	2.279.051	2.057.781	2.415.801	2.385.777	26.961.377
DESPESAS	- 192.453	- 201.200	- 217.965	- 209.448	- 199.616	- 228.003	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 2.557.664
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	1.952.791	2.061.279	23.541.980
RESERVA DE RESULTADO	33.751	200.982	382.541	201.940	44.609	149.955	161.898	236.767	86.749	95.407	231.890	112.607	861.735
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	174.204	375.186	757.728	959.668	915.059	1.065.015	903.117	666.350	753.099	657.692	889.582	1.002.189	1.002.189
RESULTADO POR COTA ¹	0,092	0,099	0,108	0,099	0,088	0,097	0,083	0,079	0,094	0,086	0,101	0,100	1,125
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,095	1,085
RES. ACUM. POR COTA	0,008	0,017	0,035	0,044	0,042	0,049	0,042	0,031	0,035	0,030	0,041	0,046	0,046
VALOR PATRIMONIAL ²	9,77	9,75	9,66	9,70	9,70	9,70	9,70	9,60	9,60	9,40	9,20	9,20	-
RESULTADO / VP ²	0,94%	1,02%	1,11%	1,02%	0,91%	1,00%	0,85%	0,82%	0,98%	0,91%	1,09%	1,09%	11,75%
FECHAMENTO DATA-COM ³	9,05	9,46	9,30	9,22	9,20	9,20	9,22	8,95	8,82	8,42	8,58	8,20	-
DIVIDEND YIELD ³	0,99%	0,95%	0,97%	0,98%	0,98%	0,98%	0,98%	1,01%	1,02%	1,07%	1,05%	1,16%	12,12%

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 maiores Bancos Privados do país, 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

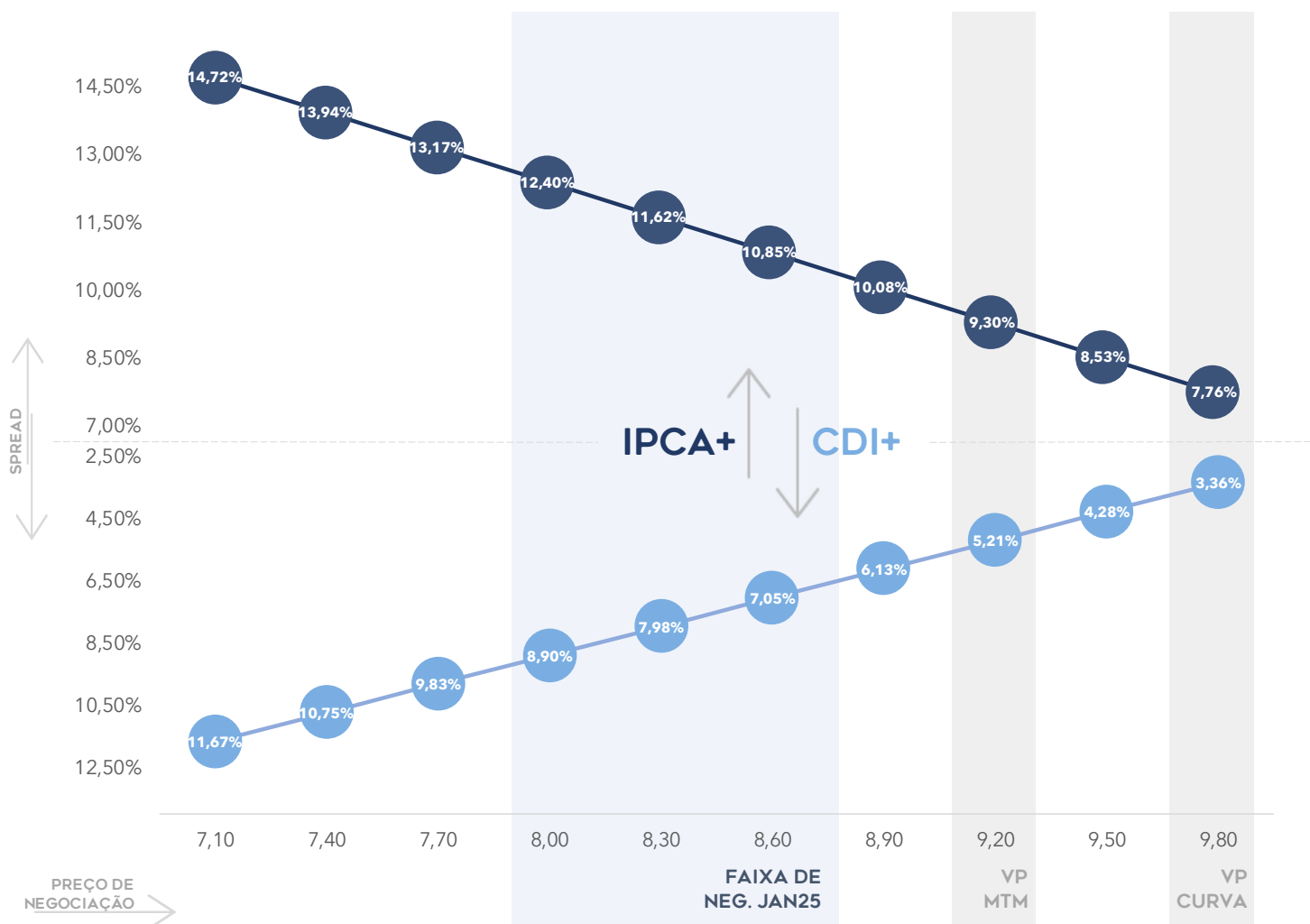
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO

 PREÇO FECHAMENTO DATACOM R\$ 8,20	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL CURVA ¹ R\$ 9,80	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL MTM ² R\$ 9,20
 DIVIDEND YIELD MENSAL ³ 1,16%	 SPREAD MÉDIO INDEXADO @VP COTA CURVA ¹ IPCA+ 7,76 %	 SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO @ VP COTA CURVA ¹ CDI+ 3,36%

A cota do GAME11 fechou na "DATACOM" (11/FEV) em R\$ 8,20, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de janeiro foi R\$ 0,095/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,16%. 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+7,76% e CDI+3,36%. 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), encerrando o mês de janeiro em R\$ 9,20. 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 da cota do GAME11 negociada 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

A liquidação integral de um dos ativos que compõe o portfólio do GAME11 no atual mês de janeiro não gerou impactos significativos na composição macro do fundo observada nas tabelas abaixo, e seguimos com uma fotografia do fundo muito semelhante a apresentada no relatório gerencial anterior com a concentração individual de cada ativo no portfólio praticamente inalterada. Ressaltamos ainda que todos os nossos ativos seguem 100% adimplentes com suas obrigações.

Seguimos com foco na agilidade de alocação das nossas disponibilidades geradas pelos eventos ordinários e extraordinários dos ativos do fundo a fim de manter alta eficiência nos resultados e nosso caixa em volume inexpressivo.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



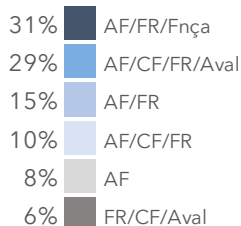
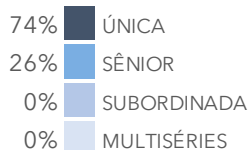
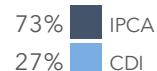
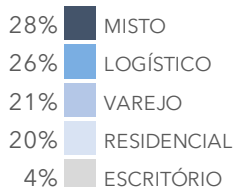
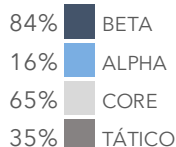
DURATION MÉDIA



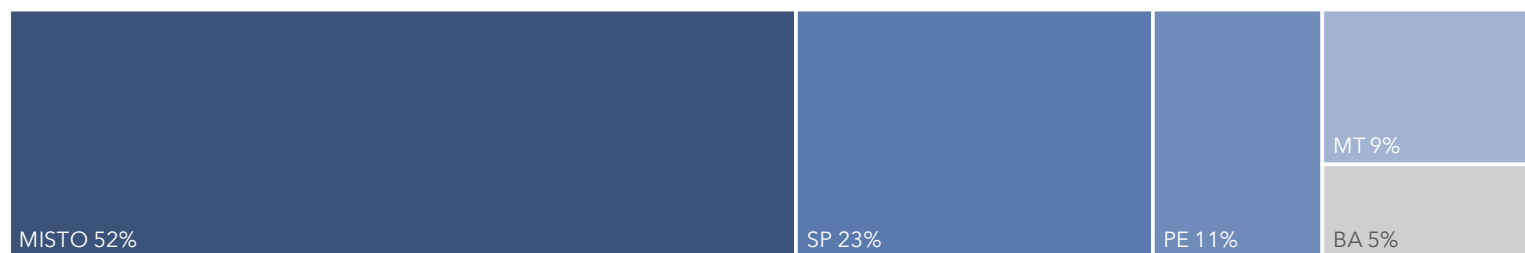
INDEX PREDOMINANTE



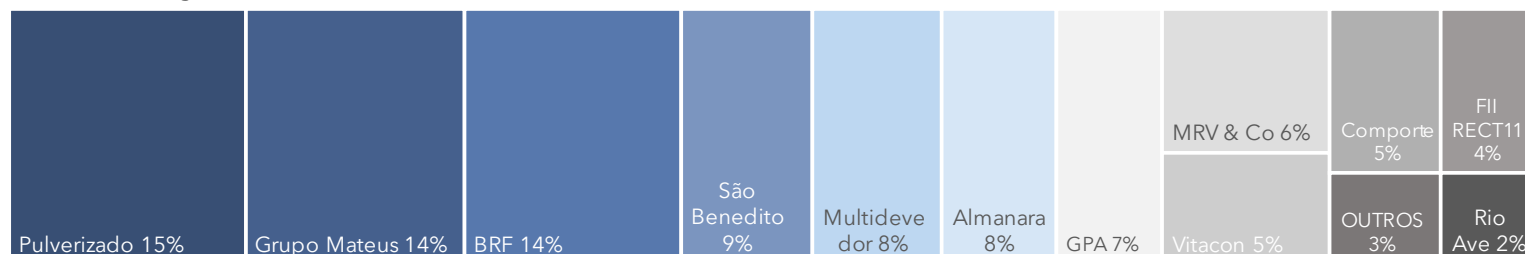
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 28 ativos, em sua maioria highgrade*

O GAME11 segue com 100% dos seus recursos alocados em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 28 ativos composto por 25 CRIs com fluxo de pagamentos mensal, e 3 FII de prazo indeterminado com horizonte de saída esperado no curto prazo. Com uma duration média no portfólio de 4,8 anos e alto grau de pulverização de ativos.

Ao longo do mês de janeiro tivemos apenas uma alteração na composição da carteira do fundo, porém de impacto financeiro pouco significativo com relação a distribuição dos ativos exposta na tabela abaixo. Onde um dos FIIs de prazo determinado foi liquidado de forma integral conforme esperado. Reduzindo nossa exposição a FIIs para apenas três, com uma concentração nesta classe de ativos inferior a 10% da carteira total. O montante de caixa gerado pela liquidação deste FII foi utilizado para aquisição de novas quantidades dos demais ativos que compõem o portfólio do fundo.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL		FUNÇÃO	LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRZIA	VÉRTICE			VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.556	7,53%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,5
2	BRF SSA CCV	24B0013802	BARI	IPCA	12,00%	11.620	5,29%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	48%	FEV/26	1,2
3	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.640	8,93%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	6,2
4	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	10.292	4,68%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	3,1
5	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.695	3,96%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,5
6	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	5,00%	4.809	2,19%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO	71%	OUT/34	4,8
7	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.291	1,95%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	4,8
8	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	4.987	2,27%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	4,9
9	GPA V (S346)	20L0687133	TRUE	IPCA	5,50%	6.015	2,74%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	5,0
10	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	878	0,40%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	78%	AGO/27	1,4
11	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,00%	9.389	4,27%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,2
12	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	7,00%	21.376	9,72%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	7,3
13	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	10.183	4,63%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	67%	MAI/43	7,2
14	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.705	1,23%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,9
15	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.931	1,33%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
16	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.931	1,33%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
17	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	7.795	3,55%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,7
18	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,57%	7.944	3,61%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,3
19	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	4.299	1,96%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,2
20	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.644	4,39%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,1
21	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,10%	4.784	2,18%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	5,2
22	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	8.046	3,66%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,8
23	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	8.726	3,97%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,6
24	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.264	1,03%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,4
25	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	10.637	4,84%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,6
26	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	9,50%	3.907	1,78%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
27	CYRELA CRÉD.	CYCR11	-	IPCA	10,50%	4.514	2,05%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
28	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,50%	9.989	4,54%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	INDET.	-

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 Freira, e ainda possui fundo de reserva e fiança.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/37	7,53%	65%	IPCA + 8%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

OS ATIVOS

detalhes

BRF SSA CCV

ATIVO - 24B0013802

Emissão lastreada nos direitos aquisitivos da compra e venda de um imóvel logístico em Salvador - BA locado para a BRF através de um contrato de locação atípico. Ativo com localização estratégica para companhia e sua operação no NE do país. Operação conta com a alienação fiduciária do imóvel, bem como alienação das cotas do fundo comprador do imóvel.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	fev/26	5,29%	48%	IPCA + 12%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - BA

BRF VISA

ATIVO - 21A0709253

Emissão lastreada em um contrato de locação atípico contra BRF (Locatária), como ativo alvo do contrato de locação está um dos centros de distribuição logístico da BRF localizado em Vitória de Santo Antão - PE, anexo a uma planta fabril da companhia. Como garantia do CRI, além da Alienação Fiduciária do imóvel, a operação conta ainda com fundo de reserva e uma fiança bancária no valor aproximado de R\$ 65 milhões.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jan/39	8,93%	35%	IPCA + 5,25%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - PE

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	4,68%	60%	CDI + 3,8%



GARAGEM CENTRAL

EVOLUTION

ATIVO - 19L0823309

Emissão estruturada sobre a aquisição de fração do edifício Evovultion 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	3,96%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFICIO COMERCIAL - GDE SP

OS ATIVOS

detalhes

FRAGNANI

ATIVO - 22J0268409

Emissão estruturada para financiar a expansão fabril da companhia com potencial de dobrar a capacidade produtiva da linha atual a fim de atender a demanda reprimida da companhia. A Emissão tem como garantia a alienação fiduciária das 2 plantas operacionais, e cessão fiduciária de recebíveis com fluxo médio de R\$ 20 milhões. O CRI ainda conta com Aval da Fragnani, e de seus acionistas.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	out/34	2,19%	71%	CDI + 5%



FÁBRICA E CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO

GPA II (S82)

ATIVO - 20F0689770

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 7 lojas distribuídas pelos Estados do RJ, PI, GO e PB. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jun/35	1,95%	76%	IPCA + 5,75%



LOJA ATACADO - ASSAI

GPA III (S84)

ATIVO - 20G0703191

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 7 lojas distribuídas pelo Estado de São Paulo. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jul/35	2,27%	75%	IPCA + 5%



LOJA ATACADO - ASSAI

GPA V (S346)

ATIVO - 20L0687133

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 2 lojas em São Paulo e Guarulhos. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/35	2,74%	74%	IPCA + 5,5%



LOJA VAREJO - GPA

OS ATIVOS

detalhes

HELBOR ESTQ.

ATIVO - 22H1104501

Emissão de giro de estoque de 4 empreendimentos residenciais performados de alto padrão na cidade de São Paulo. Com uma média de 84% do estoque vendido, em um VGV de R\$ 1,09 Bi. A operação conta com full cashsweep em caso de venda das unidades alienadas, e amortização mínima em caso de vendas inferiores as projetadas. A operação ainda conta com o Aval da Helbor Empreendimentos SA (HBOR3), e um fundo de reserva para estabilização de fluxo de caixa.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	ago/27	0,40%	78%	CDI + 2,4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - JARDINS SP

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	4,27%	63%	IPCA + 10%



RESID. HORIZONTAL - JAGUARIUNA SP

MATEUS

ATIVO - 22D0371159

Emissão lastreada em contratos atípicos de locação, contra o Grupo Mateus SA (GMAT3) de 3 lojas no NE, onde concentra seu principal foco de atuação. Emissão faz parte do plano de desmobilização do Grupo, por meio de operações de Sale and Lease Back, Buy to Lease e Built to Suit, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa para apoiar seu plano de expansão. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, fundo de reserva e fiança do Grupo Mateus SA.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	abr/42	9,72%	54%	IPCA + 7%



LOJA ATACADO - GRUPO MATEUS

MATEUS II

ATIVO - 23D1175169

Emissão lastreada em contrato atípico de locação, contra o Grupo Mateus SA (GMAT3) de 1 loja no NE, onde concentra seu principal foco de atuação. Emissão faz parte do plano de desmobilização do Grupo, por meio de operações de Sale and Lease Back, Buy to Lease e Built to Suit, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa para apoiar seu plano de expansão. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, fundo de reserva e fiança do Grupo Mateus SA.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mai/43	4,63%	67%	IPCA + 8%



LOJA ATACADO - GRUPO MATEUS

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	1,23%	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	1,33%	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	1,33%	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	3,55%	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	3,61%	63%	IPCA + 9,57%



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	1,96%	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	4,39%	65%	IPCA + 8%



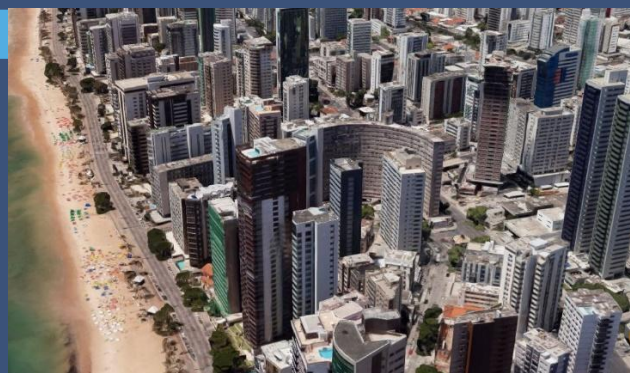
EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

RIO AVE

ATIVO - 21F0211653

Emissão Corporativa contra o Grupo Rio Ave de contudente atuação no NE (Pernambuco). Operação conta com alienação fiduciária de 20 imóveis distintos e cessão fiduciária de recebíveis de mais de 20 contratos de locação, além de aval cruzado dos sócios e empresas do Grupo Rio Ave (com atuação em Construção Civil, Locação de imóveis/desenvolvimento de BTS, Hotelaria e Soluções Ambientais).

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jun/36	2,18%	46%	IPCA + 6,1%



EDIFÍCIO RESIDENCIAIS - RECIFE PE

OS ATIVOS

detalhes

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	3,66%	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	3,97%	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	1,03%	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	4,84%	72%	CDI + 2,33%



EDIFÍCIO SHORT STAY - SP

OS ATIVOS

detalhes

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.	1,78%	-	IPCA + 9,5%



CYRELA CRÉDITO

ATIVO - CYCR11

FII de prazo indeterminado com mandato para investimento em ativos de crédito, com diferencial de investimento em até 33% do PL em ativos de desenvolvimento imobiliário e Equity Preferencial, com gestão ativa da Cy Capital (braço de gestão da Cyrela). 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 + 10,5% a.a..

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	INDET.	2,05%	-	IPCA + 10,5%

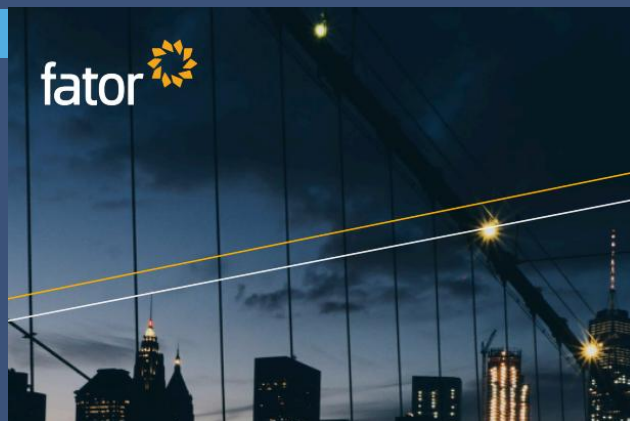


VERITÁ MULTIESTRATÉGIA

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
Beta	Corporativo	INDET.	4,54%	-	IPCA + 9,5%



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\$ 5,0 bilhões** sob gestão distribuídos entre 12 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 7 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 280 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\$ 5.2**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+340K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **12**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **27**
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**
anos de experiência

CARACTERISTICAS DO FUNDO

Quadro de sócios da Guardian reúne forte background em Crédito e no Setor Imobiliário em casas de bastante expressão nestes mercados. Tendo todos os sócios longo histórico de estruturação e gestão de deals de crédito imobiliário.

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

R.I., SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO ESTRUTURADO

THIAGO CONCA
GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO

CRÉDITO PRIVADO

RANDALL TERADA
GESTÃO CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO

PAPEL

JULIEN AVRIL
GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO

TIJOLO

ANTONIO LOPES
GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO
GESTÃO PATRIMONIAL

PEDRO KLUPPELL
GESTÃO R.I., MKT, SALES E RESEARCH

LUCCAS BARTOLI
GESTÃO RISCO E COMPLIANCE

Ao todo a Gestora reúne 21 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 **JAN25**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 1,36
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

R\$ 0,083
por cota

NÚMERO ATIVOS

40
imóveis

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

13,9
anos

MÚLTIPLO P/VP

0,85
x

PREÇO COTA¹ (P)

R\$ 7,87
por cota

VALOR PATRIMONIAL
COTA (VP)

R\$ 9,22
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

12,7%
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 6,36
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

314,4
mil cotistas

VACÂNCIA

0%
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

543
mil m²

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



66% RENTA URBANA
34% LOGÍSTICA



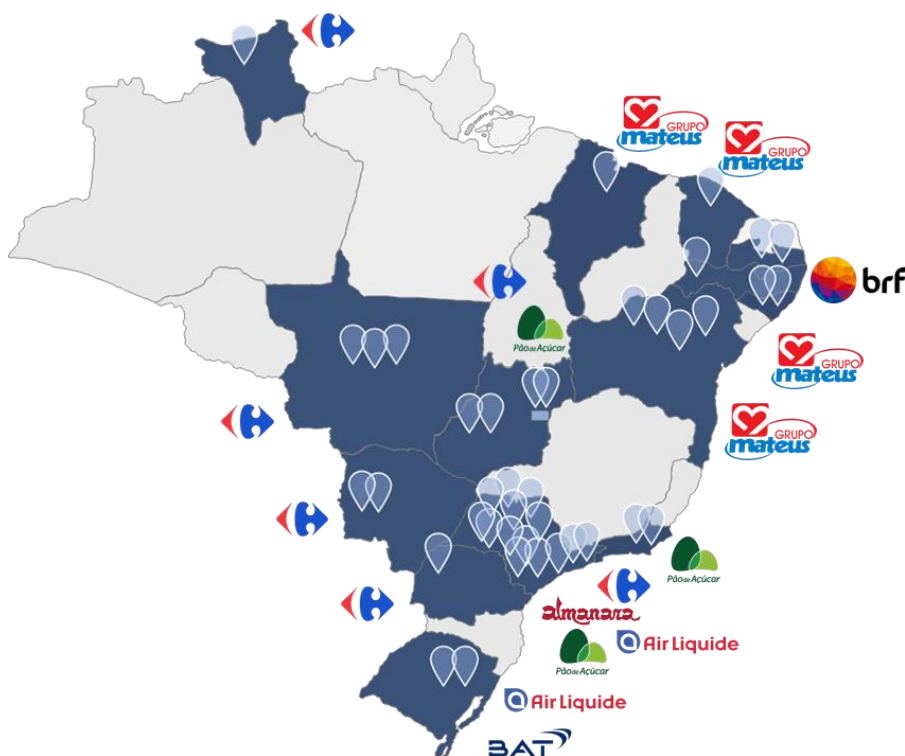
26% RS
20% SP
10% PE
9% BA
7% AL
28% OUTROS



31% ATACADÃO
19% BAT
19% Mateus MIX
16% GPA
10% BRF
2% AIR LIQUIDE
2% ALMANARA



100% ATÍPICO
0% TÍPICO



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

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de janeiro, **o fundo rendeu 1,14%, o equivalente a 113,0% do CDI no período e 107,1% do CDI nos últimos 12 meses.**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **107,11% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 55.482.917,95**

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	1,14%	1,14%											
	CDI	1,01%	1,01%											
	%CDI	113,0%	113,0%											
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%

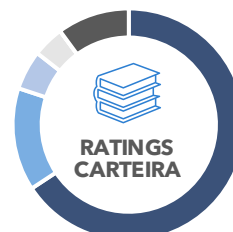
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



53% DEBÊNTURE
15% CAIXA
10% ZERAGEM
8% FUNDOS
4% LFT
10% CRI



70% CDI+
30% %CDI



66% AAA
14% AA+
5% AA
4% AA-
0% A+
0% A
10% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **JANI25**

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. PEDROSO DE MORAIS 1553, SÃO PAULO, SP 05419-001



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