




GA¹¹ME FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA



RELATÓRIO
GERENCIAL
setembro | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números gerais **GAME11 | SET25**
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\$ 202,7**
milhões

ALOCAÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **27**
24 CRIs
03 FIIs

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

 **R\$ 9,35**
por cota

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,090**
por cota

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **0,96%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 8,48**
por cota


DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD²

 **1,12%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,91**
x

DURATION MÉDIA

 **4,7**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,5**
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 | **SET 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 OUT 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 β
ALOÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS
GAME11

PERFIL CRI

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

PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e
Risco Comedido

PERFIL ATIVO

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

α ALPHA
ALOÇÃO 40 - 10% DOS ATIVOS
GAME11

PERFIL CRI

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

PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem
Liquidez

PERFIL ATIVO

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

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra "essência" nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da trajetória do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIs, 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 24 CRIs e 3 FIs, 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 SET25 do GAME11 foi de R\$0,090/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de JUN25 (0,24%), JUL25 (0,26%) e AGO25 (-0,11%), no passo em que o CDI registrou um retorno nominal de 1,22% no mês. O dividendo a pagar em 21OUT será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,108/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 setembro 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, seguiu em forte tendência altista após registrar um retorno positivo relevante no mês de agosto, e ao longo de setembro, registrou altas consecutivas e encerrou o período com variação positiva de expressivos 3,25%, alcançando o patamar de 3.589 pontos, consolidando sua direção positiva. O cenário macroeconômico local permanece marcado pelo grau restritivo da política monetária, após a manutenção da Selic no atual patamar de 15,0% a.a. na última decisão do Comitê de Política Monetária, de forma unânime. O Comitê destacou que o cenário atual exige postura de cautela na condução da política monetária e atenção contínua à inflação e aos desdobramentos da geopolítica internacional. Dessa forma, ainda não vislumbramos um cenário de inversão da política monetária em direção a um potencial ciclo de cortes de juros. As projeções indicam que o IPCA deverá encerrar 2025 ligeiramente abaixo de 5,0%, porém ainda acima da meta. Recentemente, foram retomadas as discussões a respeito dos pleitos tributários envolvendo a isenção de IR para pessoas físicas dentro das menores faixas de renda e da tributação daqueles considerados "super ricos". Em paralelo, seguem em pauta as reformas que tratam da reformulação tributária de ativos financeiros – sejam eles atualmente isentos ou não – e das novas alíquotas sobre bens e serviços (IBS/CBS), evidenciando o risco de desequilíbrio fiscal do país, que continua a influenciar negativamente as expectativas do mercado. No contexto internacional, seguem presentes as tensões econômicas entre os grandes, intensificadas pelas discussões em torno de tarifas unilaterais sobre produtos estrangeiros, lideradas pelos Estados Unidos, criando um cenário de incerteza e prudência nos mercados globais. Em síntese, a curva de juros reais voltou a abrir nos vencimentos mais curtos, ainda que de forma moderada em setembro, mantendo a inversão entre os títulos de curto e longo prazo. O yield médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, avançou para 8,66% ao ano, uma variação de +0,10 ponto percentual em relação aos 8,56% registrados ao final de agosto.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Como mencionado no relatório anterior, o fundo havia sido notificado sobre o vencimento antecipado do CRI BRF SSA CCV (24B0013802). O evento ocorreu através de um resgate facultativo por parte do devedor do CRI, resultando na liquidação integral do ativo. Os recursos provenientes dessa operação, que somaram pouco mais de R\$ 12 milhões, foram direcionados à aquisição de novos ativos ainda dentro do mês de setembro conforme detalhado a seguir.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs

Confirmando nossas estimativas quanto à geração de caixa extraordinária observada nos últimos meses, em volume relevante, seguimos fiéis à estratégia de focar em oportunidades no mercado secundário, transitando em um mix de ativos "Táticos" e pós-fixados. Essa abordagem combina duas frentes em um único movimento: (i) preservar liquidez por meio de ativos líquidos, permitindo movimentações ágeis para capturar oportunidades em um eventual cenário de stress na curva de juros futuros e investimentos em prazos mais dilatados; e (ii) potencializar resultados no curto prazo, com maior exposição ao CDI, considerando o atual patamar elevado da taxa básica de juros.

Neste primeiro momento, reforçamos de forma consistente nossas posições "Táticas", sem reduzir nosso spread médio consideravelmente, uma vez que o ativo vencido antecipadamente possuía o maior nível de spread do portfólio. Assim, mantivemos um patamar equilibrado de spread médio compatível com o nível de risco do fundo, e agora com mais de 40% do portfólio alocado em ativos de alta liquidez. Praticamente todas as disponibilidades foram direcionadas aos CRIs 24L2170982 e 24L1853110, detalhados de forma mais aprofundada nas seções seguintes deste relatório gerencial.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



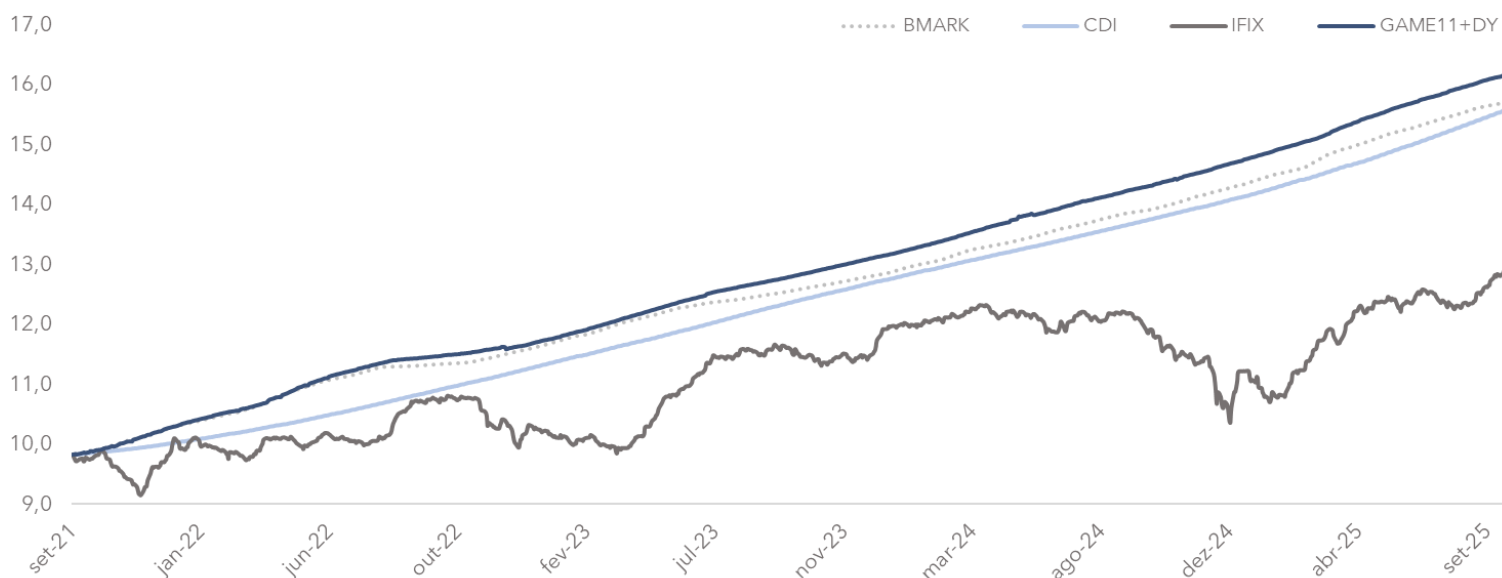
PERFORMANCE GAME11

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 64,6%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 59,9%.

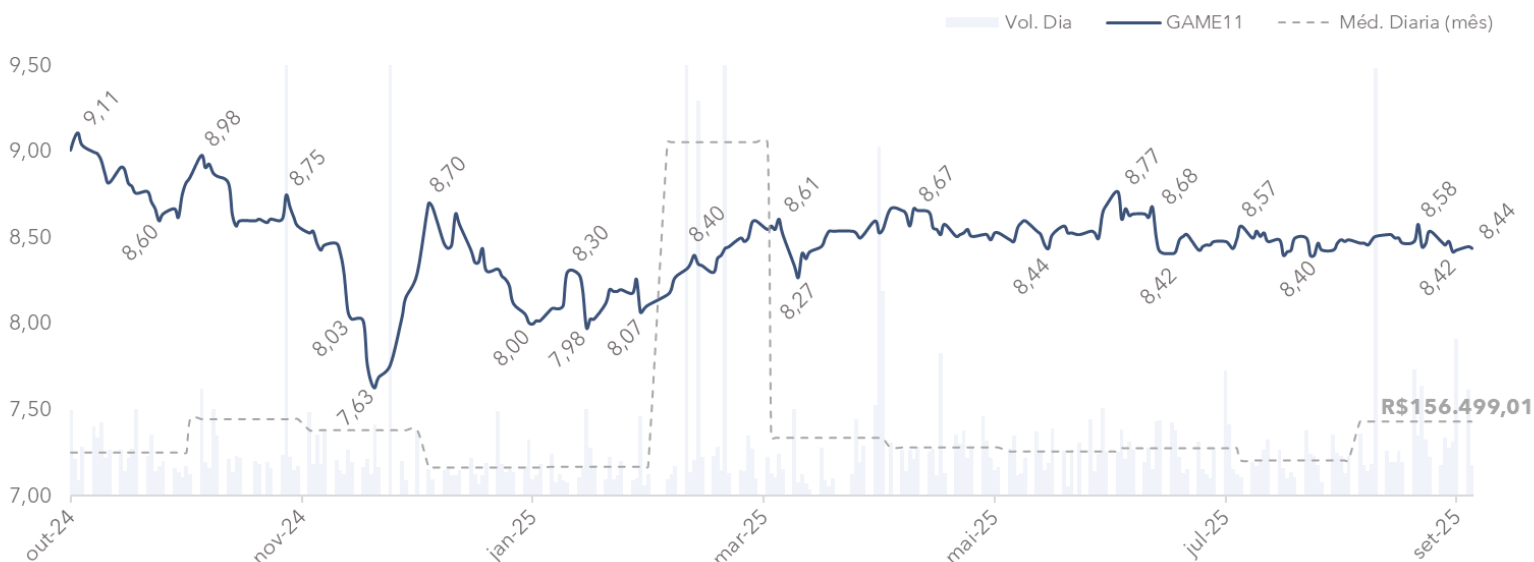
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 31,5%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 110,2% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de setembro entre a mín. de R\$ 8,42 e a máx. de R\$ 8,58, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,44. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma expansão considerável se comparada com o volume médio negociado ao longo do exercício anterior, e ficou no patamar de R\$ 156,5mil/dia. A moderação do nível de negócios no mercado secundário gerou uma redução na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 21.534 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 apresentaram pouca volatilidade no mercado secundário ao longo de todo este exercício, variando entre momentos de alta e baixa de forma pouco expressiva, encerrando o mês com uma variação negativa de apenas -0,59%. Considerando os dois pontos extremos do gráfico abaixo, dentro de um intervalado de 12 meses, o fundo acumula uma oscilação negativa mais expressiva de -6,64%.



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 setembro, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,12%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,23%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 7,66%.

	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.279.051	2.057.781	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	28.643.129
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	1.855.437	1.943.679	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	26.832.187
OUTROS RENDIMENTOS	423.614	114.102	178.102	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	1.810.942
TOTAL DE DESPESAS	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 2.566.537
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 207.003	- 171.816	- 185.261	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 2.231.731
OUTRAS DESPESAS	- 32.510	- 28.581	- 45.859	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 334.807
RESULTADO LÍQUIDO	2.039.538	1.857.384	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	26.076.592
RECEITAS	2.279.051	2.057.781	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	28.643.129
DESPESAS	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 2.566.537
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	1.952.791	1.952.791	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	24.409.887
RESERVA DE RESULTADO	86.749	- 95.407	231.890	112.607	- 84.963	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	- 120.034	- 116.323	1.666.706
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	753.099	657.692	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	2.333.057
RESULTADO POR COTA ¹	0,094	0,086	0,101	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	1,202
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,090	0,090	0,090	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,125
RES. ACUM. POR COTA	0,035	0,030	0,041	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,108
VALOR PATRIMONIAL ²	9,60	9,40	9,20	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	-
RESULTADO / VP ²	0,98%	0,91%	1,09%	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	12,88%
FECHAMENTO DATA-COM ³	8,82	8,42	8,58	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	-
DIVIDEND YIELD ³	1,02%	1,07%	1,05%	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	13,23%

COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS¹ & RESERVAS



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

4.

SENSIBILIDADE

DA COTA

Spread médio em função da variação da cota
no mercado secundário

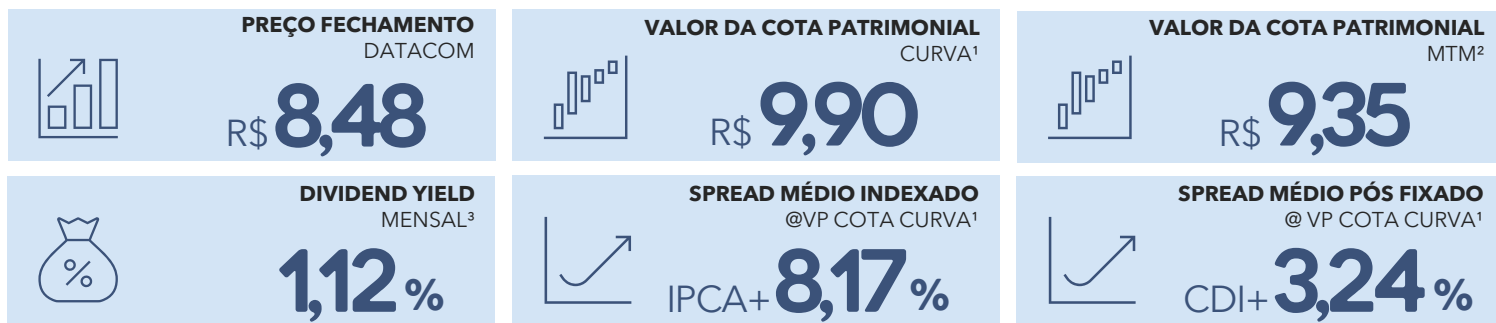
CRI MATEUS | LOJA MIX MATEUS ATACADO



RESUMO FINANCEIRO GAME11

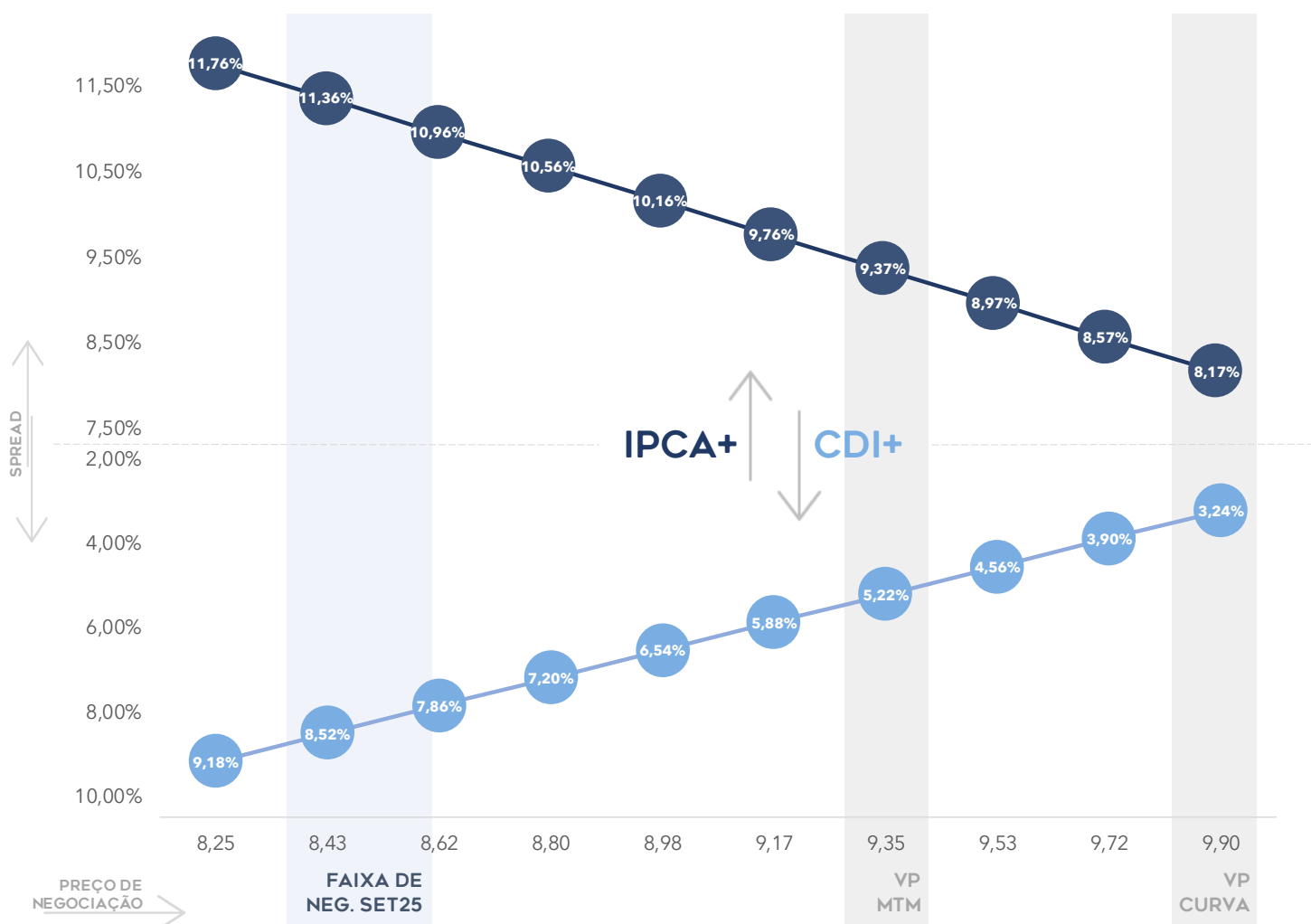
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO



A cota do GAME11 fechou em 09OUT (“DATACOM”) em R\$ 8,48, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de setembro foi R\$ 0,095/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,12%. 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+8,17% e CDI+3,24%. Para fins de divulgação nos informes mensais, a cota patrimonial do fundo considera sobre os ativos que compõe a carteira do fundo uma marcação a mercado (“VP” MTM²) a qual encerrou o mês em R\$ 9,35. 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

Registrarmos uma movimentação significativa no volume de operações do fundo nos últimos meses, com destaque para setembro, quando ocorreu o vencimento antecipado do CRI indexado ao IPCA que possuía o maior spread real da carteira do GAME11. As alocações recentes, embora estratégicas, possuem um *spread* inferior, o que reduziu de forma marginal o *spread* médio da carteira. Em contrapartida, observamos um avanço expressivo na exposição a ativos "Táticos", que agora correspondem a mais de 40% do portfólio – um movimento de grande importância neste momento, em que a agilidade na alocação se torna essencial para capturar oportunidades em um mercado de alta volatilidade.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



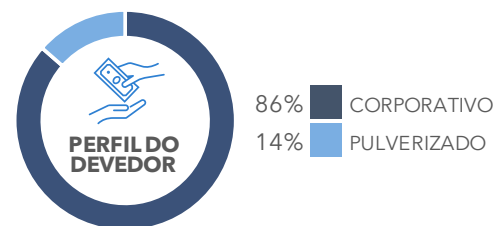
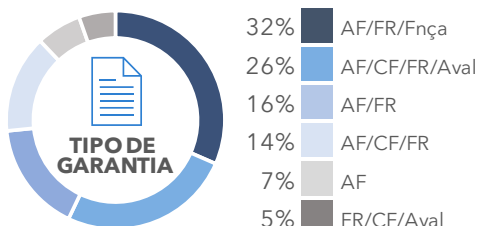
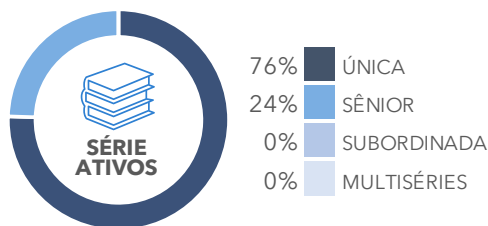
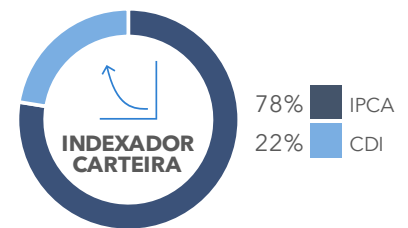
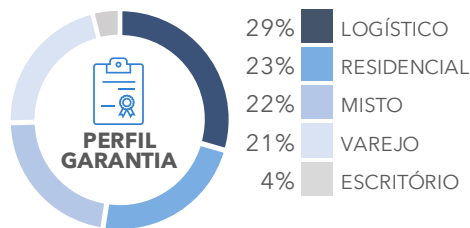
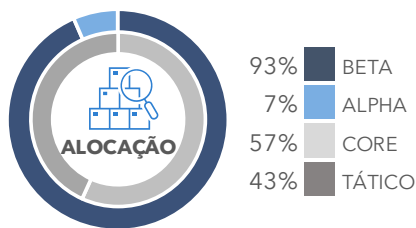
DURATION MÉDIA



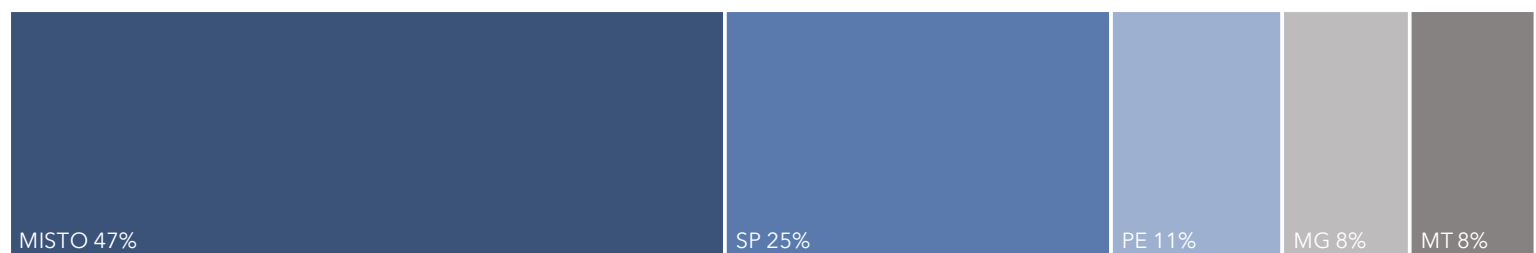
INDEX PREDOMINANTE



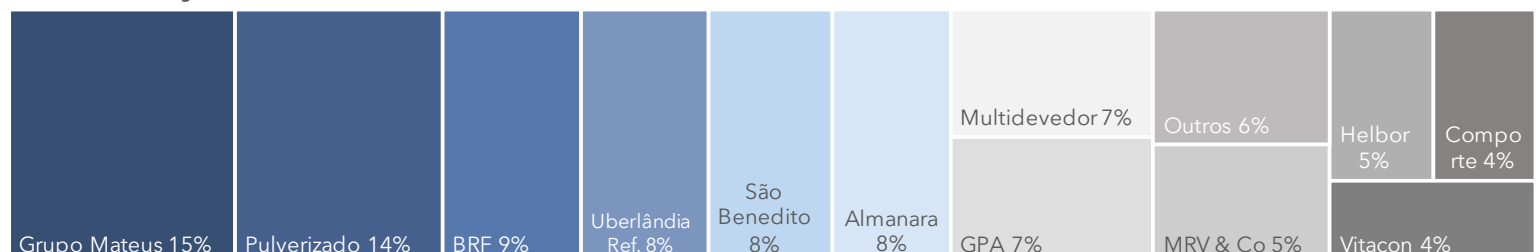
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



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 seu portfólio distribuído em 27 ativos composto por 24 CRIs com fluxo de pagamentos mensal, e 3 FII de prazo indeterminado com horizonte de saída esperado no médio prazo. A carteira apresenta uma *duration* média de 4,7 anos e um alto grau de pulverização de ativos.

O ingresso recente de dois novos CRIs no portfólio – os CRIs República do Líbano e Uberlândia Refrescos – ambos em caráter “Tático”, tem como objetivo principal equilibrar o spread médio da carteira do fundo, mesmo após a saída do ativo que possuía o maior spread do portfólio. O grande destaque dessas alocações, porém, está na expansão significativa da parcela de ativos com maior liquidez no mercado secundário, reforçando nossa estratégia de manter uma exposição ampliada em ativos de rápida movimentação, a fim de capturar oportunidades no mercado secundário.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO			SÉRIE	RISCO	GRZIA		VÉRTICE	FUNÇÃO
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.579	7,67%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BRF VISA2	25B2793257	BARI	IPCA	8,00%	19.585	9,06%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	5,8
3	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.603	4,44%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	2,7
4	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.540	3,95%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
5	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	3.473	1,61%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	4,5
6	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	4.926	2,28%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	4,6
7	GPA V (S346)	20L0687133	TRUE	IPCA	5,50%	5.953	2,75%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	4,8
8	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.657	4,00%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
9	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	7,00%	21.691	10,03%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	7,0
10	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	10.381	4,80%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	67%	MAI/43	7,0
11	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.100	0,97%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
12	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.379	1,10%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.379	1,10%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
14	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.950	3,21%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
15	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.060	2,80%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
16	PONTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.239	1,50%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
17	REPÚBLICA LÍBANO	24L2170982	BARI	IPCA	10,80%	10.010	4,63%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/31	4,1
18	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.307	4,30%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
19	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,10%	4.748	2,20%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	4,9
20	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.599	3,51%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
21	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.993	3,70%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
22	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.153	1,00%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
23	UBERLÂNDIA REF.	24L1853110	BARI	IPCA	9,95%	18.000	8,32%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	65%	ABR/35	4,2
24	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	9.497	4,39%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
25	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	10,00%	3.617	1,67%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
26	CYRELA CRÉD.	CYCR11	-	IPCA	10,00%	867	0,40%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
27	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,50%	9.989	4,62%	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 Freire, e ainda possui fundo de reserva e fiança.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/37	7,67%	65%	IPCA + 8%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

OS ATIVOS

detalhes

BRF VISA2

ATIVO - 25B2793257

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	9,06%	35%	IPCA + 8%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - BA

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	3,95%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFÍCIO COMERCIAL - GDE SP

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	1,61%	76%	IPCA + 5,75%



LOJA ATACADO - ASSAI

OS ATIVOS

detalhes

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	2,28%	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	2,75%	74%	IPCA + 5,5%



LOJA VAREJO - GPA

LOTE5 ATIVO - 24B1573243

Emissão lastreada em 4 empreendimentos residenciais horizontais performados em cidades do interior de SP desenvolvidos pela Lote5 Desenvolvimento Urbano S.A.. Além da Alienação Fiduciária individual dos lotes, a operação conta com Cessão Fiduciária de Recebíveis com 120% de cobertura, e AF adicional do estoque com índice de cobertura de 150%. A operação conta ainda com Aval/Fiança dos sócios e das SPEs, e fundo de reserva equivalente a 110% da PMT vincenda.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	jul/37	4,00%	63%	PCA + 10,55%



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	10,03%	54%	IPCA + 7%



LOJA ATACADO - GRUPO MATEUS

OS ATIVOS

detalhes

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	4,80%	67%	IPCA + 8%



LOJA ATACADO - GRUPO MATEUS

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	1,10%	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	1,10%	66%	CDI + 3,25%

MRV & CO

OS ATIVOS

detalhes

MRV III ATIVO - 2211423539

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	3,21%	66%	CDI + 3%



MRV FLEX VI ATIVO - 2411419236

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/33	2,80%	63%	IPCA + 9,63%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

PONTE 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	1,50%	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	4,63%	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	4,30%	65%	IPCA + 8%

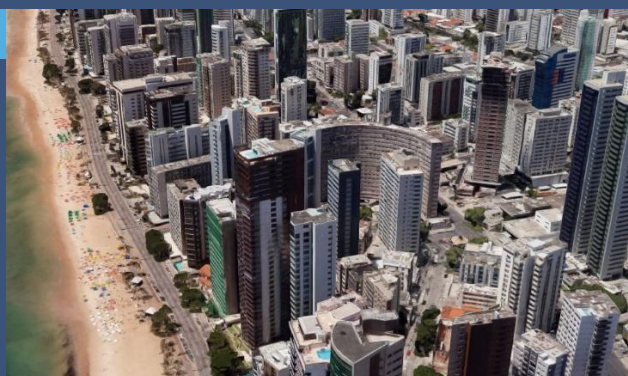


EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

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	2,20%	46%	IPCA + 6,1%



EDIFÍCIO RESIDENCIAIS - RECIFE PE

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	3,51%	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	3,70%	73%	CDI + 4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

OS ATIVOS

detalhes

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	1,00%	60%	CDI + 3,35%



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	8,32%	65%	IPCA + 9,95%



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	4,39%	72%	CDI + 2,36%



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.	1,67%	-	IPCA + 10%



OS ATIVOS

detalhes

CYRELA CRÉDITO

ATIVO - CYCR11

FII de prazo indeterminado com mandato para investimento em ativos de crédito, com diferencial de investimento de 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.	0,40%	-	IPCA + 10%

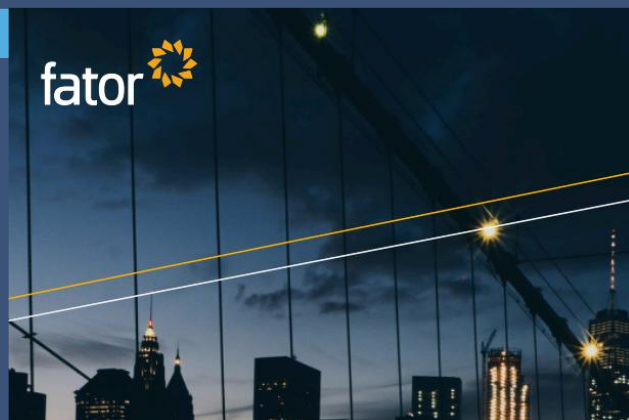


VERITÁ MULTIESTRATÉGIA

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.	4,62%	-	IPCA + 9,5%



6.

A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

CRI GPA | LOJA PÃO DE AÇUCAR



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\$ 5,7 bilhões** sob gestão distribuídos entre 24 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 19 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 430 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\$ 6.7**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+ 430K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS

 **24**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

 **28**
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**
anos de experiência

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

R.I., SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO ESTRUTURADO

CRÉDITO PRIVADO

IMOBILIÁRIO

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

LUCCAS BARTOLI
GESTÃO RISCO E COMPLIANCE

THIAGO CONCA
GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO

RANDALL TERADA
GESTÃO CRÉDITO PRIVADO

PAPEL

TIJOLO

JULIEN AVRIL
GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO

ANTONIO LOPES
GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS

GUILHERME MAZIERO
GESTÃO PATRIMONIAL

Ao todo a Gestora reúne 27 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

ACESSE O RELATÓRIO DO MÊS DE SET25

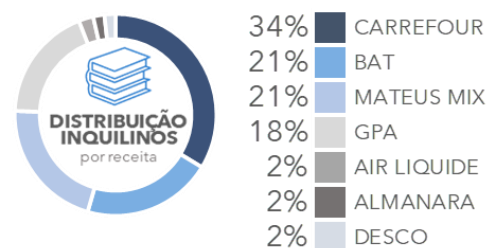
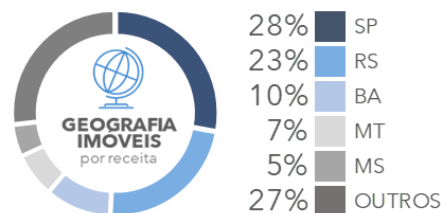
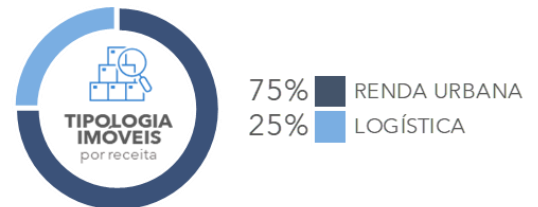
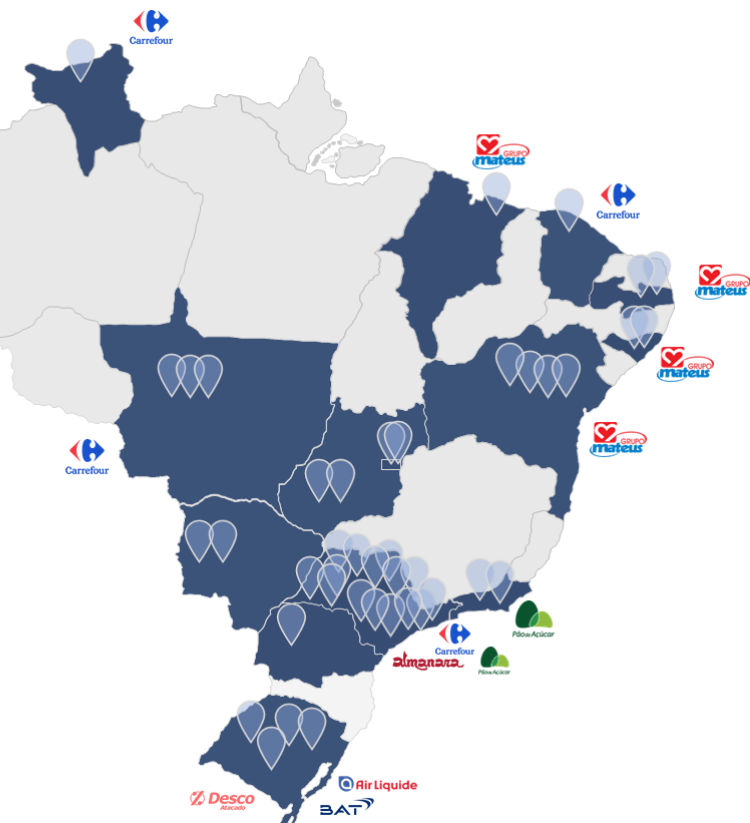
O FII Guardian Real Estate | GARE11, se propõe a oferecer ao investidor de FIIs de tijolo uma **solução única e completa**.

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.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS



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 setembro, **o fundo rendeu 1,24% , o equivalente a 101,9% do CDI no período e 106,5% 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 | **106,01% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 57.539.940,76**

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	11,04%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%			
	CDI	10,36%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%			
	%CDI	106,5%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%			
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%

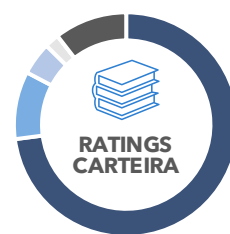
FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



39% DEBÊNTURE
10% CRI
4% LFT
19% FUNDOS
20% CAIXA
7% ZERAGEM



68% CDI+
32% %CDI



73% AAA
10% AA+
5% AA
2% 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 SET25

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO

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

 **EMAIL**
 RI@GUARDIAN-ASSET.COM

 **TELEFONE**
 +55 11 3098 8900

 **LINKEDIN**
 GUARDIAN GESTORA S.A.

 **INSTAGRAM**
 GUARDIAN.GESTORA

 **SITE**
 WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



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