



GA¹¹ME FII
 GUARDIAN
 MULTIESTRATÉGIA



RELATÓRIO GERENCIAL

maio | 25

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números gerais GAME11 | MAI25
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\$ 203,9**
milhões

ALOCAÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **28**
25 CRIs
03 FIs

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,111**
por cota

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **1,18%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 8,52**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD²

 **1,12%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,91**
x

DURATION MÉDIA

 **4,5**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **22,1**
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 | **MAI 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 | **23 JUN 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 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 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 25 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, 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 MAI25 do GAME11 foi de R\$0,111/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de FEV25 (1,31%), MAR25 (0,56%) e ABR25 (0,43%). O dividendo a pagar em 23JUN será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, agora no patamar de R\$0,110/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 a distribuição de resultado 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 meses do cenário macroeconômico nacional. 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 a tendência de alta apresentada no mês de abril e após uma leve correção no início do mês de maio passou a apresentar um movimento contínuo de ganhos, e operou toda a segunda metade do mês no campo positivo fechando o mês de maio com um retorno convicto de 1,44% ao patamar de 3.462 pontos. Nos aproximamos cada vez mais do potencial pico da taxa básica de juros onde já observamos uma correção de menor magnitude na SELIC durante o mês de maio onde o COPOM elevou-a em +50bps a 14,75%, já sinalizando uma desaceleração do pace de crescimento da taxa básica de juros. Em que pese o cenário de inflação persistente, neste mês de maio observamos um indexador do IPCA bem mais ameno com um índice de apenas 0,26% no mês, puxando o acumulado em 12 meses um pouco para baixo em 5,32%. É esperado que o nosso principal indicador inflacionário perca forças no médio prazo, com a dilatação temporal de uma taxa básica de juros elevada, mas ainda deve manter um patamar elevado até o encerramento de 2025, estimamos para o IPCA algo próximo dos 5,40%. Projetamos um fim próximo para o atual ciclo de alta da taxa básica de juros, onde seguiremos observando correções positivas cada vez menores na taxa SELIC, na medida que a taxa básica de juros se aproxima das estimativas terminais para o ano de 2025, aqui estimamos algo próximo de 15,00% na SELIC. Recentemente os holofotes das tensões tarifárias internacionais ganharam um concorrente de peso no mercado interno, onde voltaram a ser discutidas medidas para aumento de arrecadação federal, onde inicialmente houve um ajuste no tributo incidente sobre operações financeiras, o IOF, mas logo na sequência passamos por movimentações mais incisivas com tributação sobre outros ativos, inclusive produtos incentivados como é o caso dos CRIs, FIs, e etc.. Para concluir, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pelo IMA-B5 após se consolidar em um patamar de juros real elevado, abriu mais um pouco encerrando o mês no patamar de 8,41% a.a., +0,12p.p. frente aos 8,29% a.a. do encerramento de abril. Dentro desta nova realidade de juros real elevado, já iniciamos algumas movimentações no mercado secundário dado as assimetrias de risco e retorno que tem se mostrado muito interessantes para potenciais aquisições para o nosso portfólio.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Conforme antecipado nos relatórios anteriores onde monitorávamos de perto diversas oportunidades no mercado secundário com uma forte assimetria de risco e retorno dado o atual patamar de juros real que estamos navegando. Após muitos estudos e negociações, iniciamos neste mês de maio essas movimentações com a inclusão de 2 novos ativos no portfólio. São CRIs "gêmeos" que se comportam de forma idêntica e compartilham o mesmo pool de garantias.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs BAT I & II

Iniciamos o mês de maio com uma aquisição relevante para o fundo, onde trouxemos um par de novos CRIs lastreado em um contrato de locação atípico bastante maduro (CRI emitido em 2017) que conhecemos muito bem, com um nível de garantias excelente, apresentando um LTV de apenas 18% se considerarmos a última avaliação do imóvel alvo da Alienação Fiduciária em favor do CRI. O imóvel alvo é um complexo logístico localizado na região metropolitana da capital do RS, e tem como o proprietário um outro fundo gerido pela Guardian, o GARE11, sendo o ativo um grande conhecido da casa. Para concluir o racional do investimento, o locatário do imóvel e consequentemente devedor principal do CRI é uma multinacional presente em mais de 200 países, e maior empresa do ramo de tabaco com sede em Londres, e atuação no Brasil sendo acionista majoritária da Souza Cruz. A BAT tem como classificação de Rating AAA.

Do ponto de vista de retorno no investimento, e sustenta nosso tese de assimetria de risco e retorno, adquirimos o CRI no mercado secundário a uma taxa média de IPCA + 10,0396%. Figurando entre os CRIs com maior spread em nosso portfólio no passo em que encontra-se entre os CRIs com melhor risco de crédito e excelente nível de garantias.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



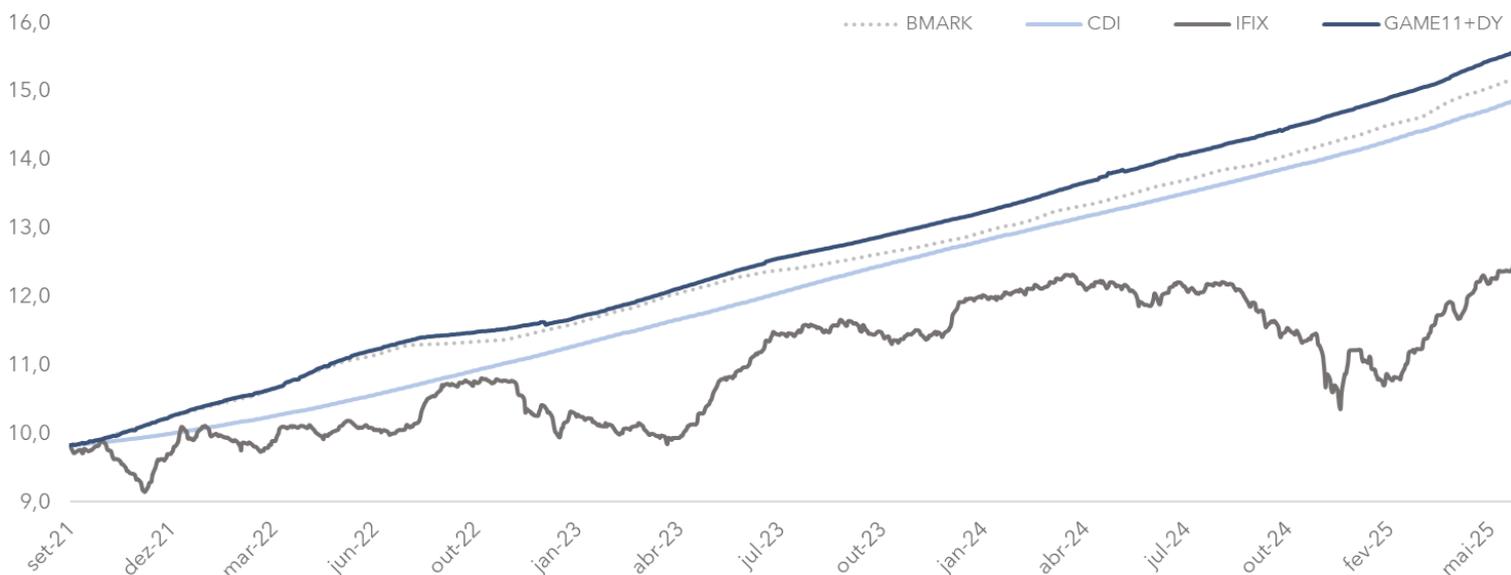
PERFORMANCE GAME11

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 58,4%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 54,5%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 26,8%. 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 maio entre a mín. de R\$ 8,49 e a máx. de R\$ 8,67, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,53. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma pequena contração se comparada com o volume médio negociado ao longo do exercício anterior, e ficou no patamar de R\$ 102,3mil/dia. A manutenção do nível de negócios no mercado secundário gerou uma leve contração na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 22.145 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 operaram todo o mês de maio com baixa volatilidade no mercado secundário com uma variação de apenas 2,1% entre os valores máximos e mínimos apresentados neste intervalo, e encerrou o mês ao preço de R\$ 8,53 o que representa uma variação negativa de apenas R\$ 0,02 se comparado ao preço de fechamento do exercício anterior.



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 maio, 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 12,72%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 7,02%.

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.107.798	2.330.749	2.010.247	1.922.728	2.279.051	2.057.781	2.415.801	2.385.777	2.173.719	2.550.272	3.075.370	2.627.340	27.936.633
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	1.931.474	2.162.336	1.868.528	1.744.586	1.855.437	1.943.679	2.237.699	2.219.607	1.996.667	2.434.382	2.968.010	2.557.071	25.919.477
OUTROS RENDIMENTOS	176.323	168.413	141.719	178.142	423.614	114.102	178.102	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	2.017.156
TOTAL DE DESPESAS	- 199.616	- 228.003	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 2.539.889
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 184.739	- 212.612	- 204.170	- 191.872	- 207.003	- 171.816	- 185.261	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 2.262.410
OUTRAS DESPESAS	- 14.877	- 15.391	- 15.183	- 14.832	- 32.510	- 28.581	- 45.859	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 277.479
RESULTADO LÍQUIDO	1.908.182	2.102.746	1.790.893	1.716.024	2.039.538	1.857.384	2.184.681	2.173.886	1.976.316	2.359.806	2.874.380	2.412.907	25.396.744
RECEITAS	2.107.798	2.330.749	2.010.247	1.922.728	2.279.051	2.057.781	2.415.801	2.385.777	2.173.719	2.550.272	3.075.370	2.627.340	27.936.633
DESPESAS	- 199.616	- 228.003	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 2.539.889
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	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.061.279	23.975.933
RESERVA DE RESULTADO	- 44.609	149.955	- 161.898	- 236.767	86.749	- 95.407	231.890	112.607	- 84.963	298.527	813.101	351.627	1.420.813
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	915.059	1.065.015	903.117	666.350	753.099	657.692	889.582	1.002.189	917.226	1.215.753	2.028.853	2.380.481	2.380.481
RESULTADO POR COTA ¹	0,088	0,097	0,083	0,079	0,094	0,086	0,101	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	1,170
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,105
RES. ACUM. POR COTA	0,042	0,049	0,042	0,031	0,035	0,030	0,041	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,110
VALOR PATRIMONIAL ²	9,70	9,70	9,70	9,60	9,60	9,40	9,20	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	-
RESULTADO / VP ²	0,91%	1,00%	0,85%	0,82%	0,98%	0,91%	1,09%	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	12,42%
FECHAMENTO DATA-COM ³	9,20	9,20	9,22	8,95	8,82	8,42	8,58	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	-
DIVIDEND YIELD ³	0,98%	0,98%	0,98%	1,01%	1,02%	1,07%	1,05%	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	12,72%

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

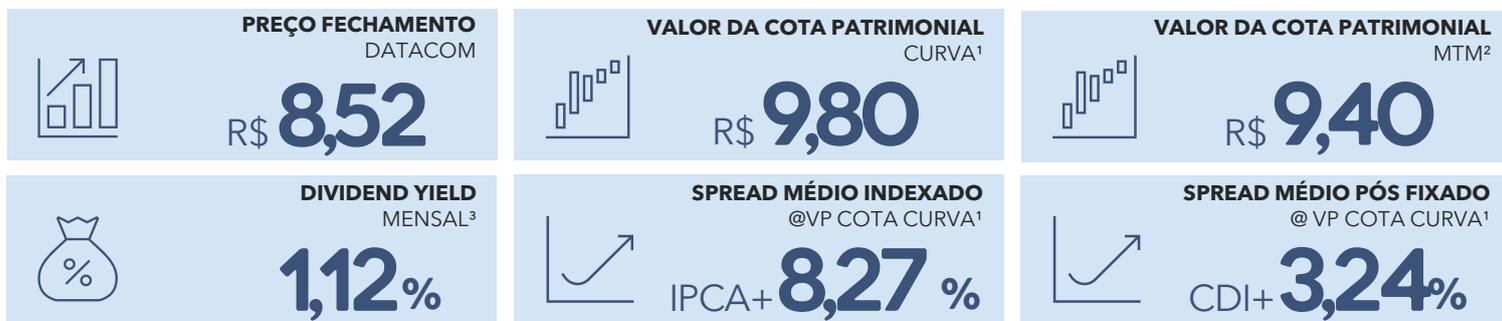
CRI MATEUS | LOJA MIX MATEUS ATACADO



RESUMO FINANCEIRO GAME11

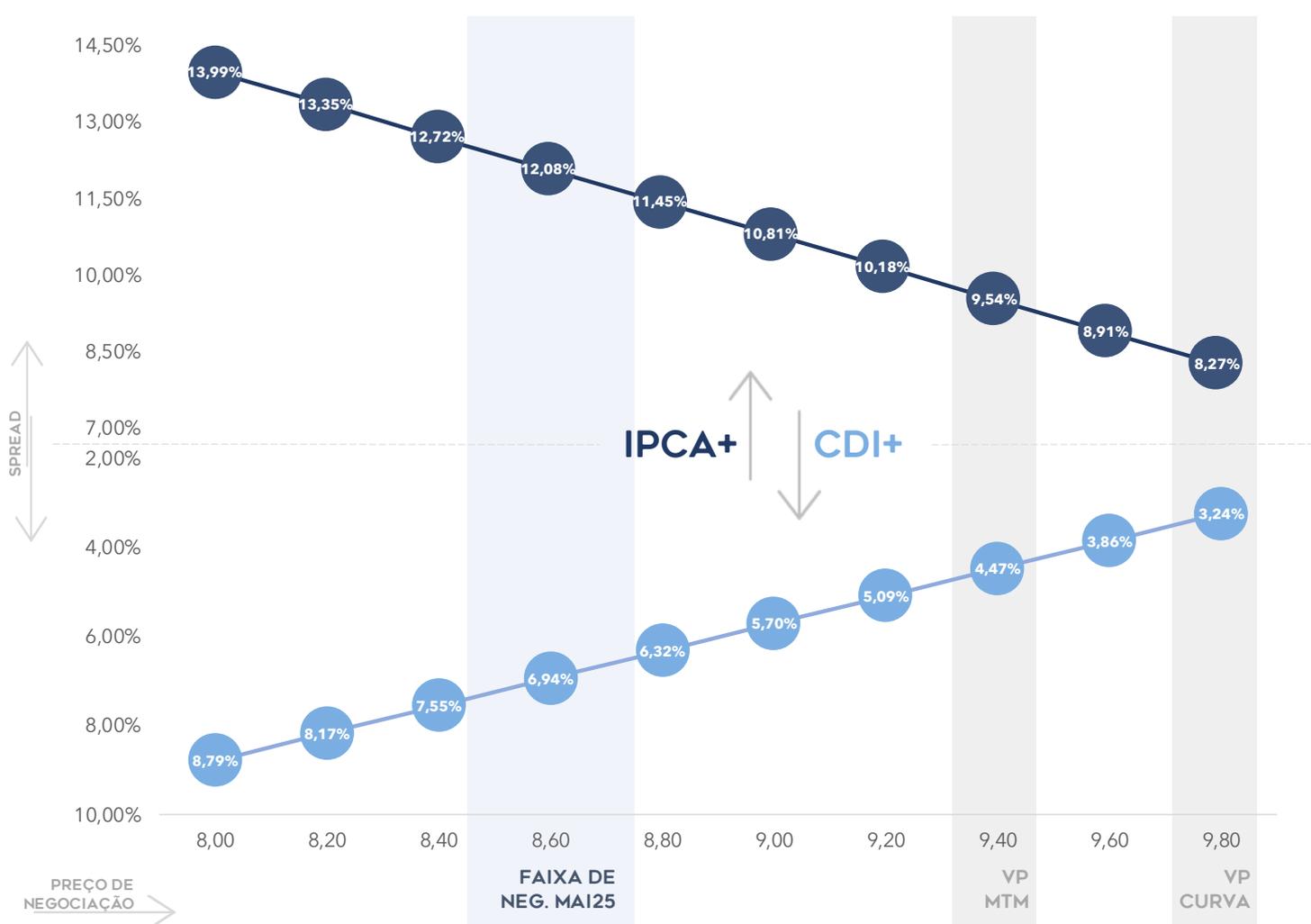
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO



A cota do GAME11 fechou em 10JUN ("DATACOM") em R\$ 8,52, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de maio 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+8,27% 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), encerrando o mês de maio em R\$ 9,40. A fim de ilustrar os níveis de Spread médio que o fundo está sendo negociado em função do preço da cota do GAME11 no mercado secundário, observamos no gráfico abaixo um exercício de sensibilidade do fundo que leva em consideração a duration individual de cada um dos ativos e o ágio/deságio 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

Com a recente aquisição de um par de ativos que dividem o mesmo pool de obrigações e garantias tivemos algumas alterações importantes no nosso portfólio. A menos expressiva delas é a distribuição entre os indexadores IPCA e CDI com uma variação de 2% em cada um deles, e agora o principal indexador dos ativos do fundo passou para 77% do total. Houve também um leve acréscimo em nossa exposição em ativos logísticos dado o perfil da garantia dos novos CRIs, bem como um novo patamar de equilíbrio entre operações CORE e TÁTICAS. Os ativos novos tem uma duration relativamente mais curta que dos demais CRIs do fundo, o que levou a nossa duration média para um novo patamar de 4,5 anos.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



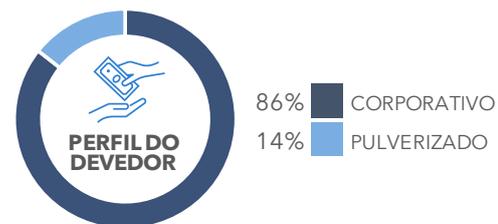
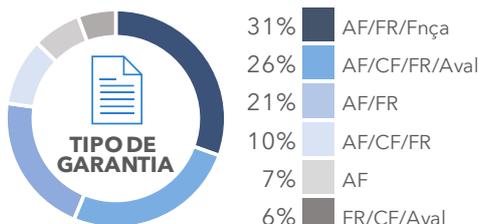
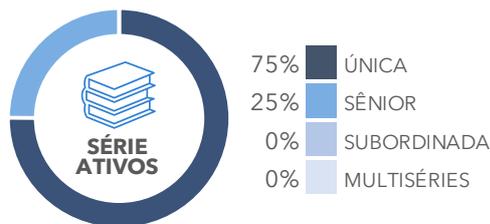
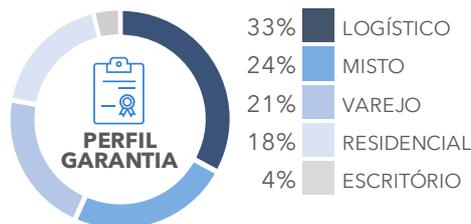
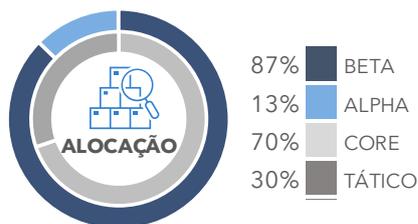
DURATION MÉDIA



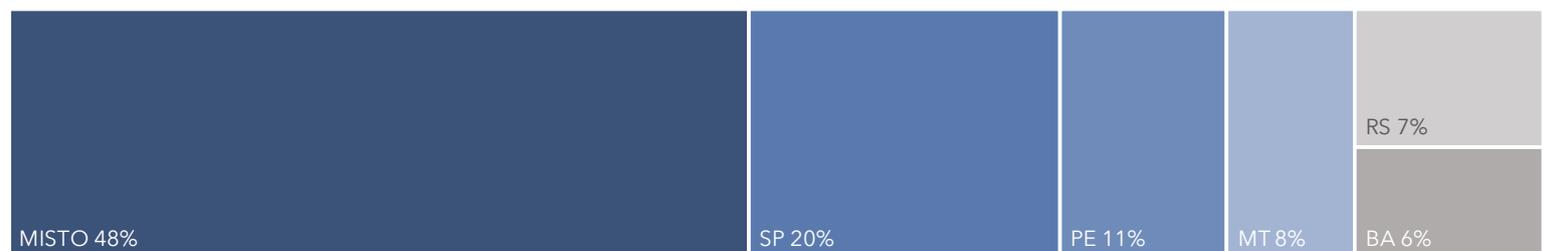
INDEX PREDOMINANTE



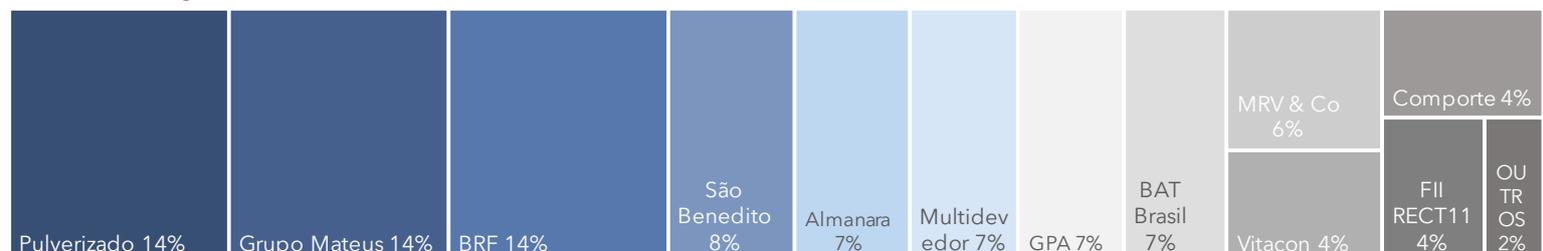
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



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 agora em 28 ativos composto por 25 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 4,5 anos e um alto grau de pulverização de ativos.

Conforme havíamos antecipado em relatórios anteriores, estávamos nos movimentando para aquisição de novos ativos dado ao momento de grande volatilidade nos juros real onde identificamos diversas oportunidades no mercado secundário com uma certa assimetria de risco e retorno bem convidativa. Nesta linha incluímos 2 novos ativos, que são idênticos entre si e compartilham o mesmo pool de garantias. Os CRIs tem a BAT Brasil como devedor, e são lastreados em um contrato de locação atípico em um complexo logístico na região metropolitana da capital do Rio Grande do Sul.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			DATA	DRTN	
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRZIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.690	7,44%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,5
2	BAT I	17I0142307	VIRGO	IPCA	10,04%	7.565	3,37%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	18%	SET/27	1,1
3	BAT II	17I0142635	VIRGO	IPCA	10,04%	7.565	3,37%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	18%	SET/27	1,1
4	BRF SSA CCV	24B0013802	BARI	IPCA	12,00%	12.370	5,52%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	48%	FEV/26	1,2
5	BRF VISA2	25B2793257	BARI	IPCA	8,00%	19.677	8,77%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	6,2
6	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	10.059	4,48%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	3,1
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.690	3,87%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,5
8	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.295	1,91%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	4,8
9	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	4.986	2,22%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	4,9
10	GPA V (S346)	20L0687133	TRUE	IPCA	5,50%	6.011	2,68%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	5,0
11	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	9.113	4,06%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,2
12	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	7,00%	21.700	9,68%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	7,3
13	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	10.357	4,62%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	67%	MAI/43	7,2
14	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.399	1,07%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,9
15	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.630	1,17%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
16	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.630	1,17%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
17	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	7.326	3,27%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,7
18	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	7.116	3,17%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,3
19	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	4.152	1,85%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,2
20	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.394	4,19%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,1
21	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,10%	4.803	2,14%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	5,2
22	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.818	3,49%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,8
23	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	8.614	3,84%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,6
24	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.208	0,98%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,4
25	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	10.083	4,50%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,6
26	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	10,00%	3.617	1,61%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
27	CYRELA CRÉD.	CYCR11	-	IPCA	10,00%	2.433	1,08%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
28	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,50%	9.989	4,45%	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	7,44%	65%	IPCA + 8%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

OS ATIVOS

detalhes

BAT I ATIVO - 17I0142307

Emissão lastreada em contrato atípico de locação contra a BAT (Souza Cruz) em um complexo logístico situado na cidade de Cachoeirinha, na região metropolitana de porto alegre em posição estratégica para a companhia. O complexo ainda possui um laboratório de P&D da BAT, e abrange uma variedade de galpões e instalações além de um amplo estacionamento. O CRI conta com AF integral do Imóvel, com ABL de aprox. 79mil m².

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/27	3,37%	18%	IPCA + 10,04%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE RS

BAT II ATIVO - 17I0142635

Emissão lastreada em contrato atípico de locação contra a BAT (Souza Cruz) em um complexo logístico situado na cidade de Cachoeirinha, na região metropolitana de porto alegre em posição estratégica para a companhia. O complexo ainda possui um laboratório de P&D da BAT, e abrange uma variedade de galpões e instalações além de um amplo estacionamento. O CRI conta com AF integral do Imóvel, com ABL de aprox. 79mil m².

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/27	3,37%	18%	IPCA + 10,04%



CENTRO LOGÍSTICO - GDE RS

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	5,52%	48%	IPCA + 12%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - BA

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	8,77%	35%	IPCA + 8%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - PE

OS ATIVOS

detalhes

COMPORTE ATIVO - 23I1270600

Emissão lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Viação Piracicabana SA e contando com a Comporte Participações SA com Avalista, tendo como destinação dos recursos o pagamento de aluguéis dos principais imóveis da companhia. Imóveis alvo que são todos alienados fiduciariamente a operação perfazendo um LTV inicial de 60%. O CRI possui ainda como garantia a cessão fiduciária de recebíveis com volume mensal mínimo de 1,3x a PMT do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	set/30	4,48%	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	3,87%	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	1,91%	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	2,22%	75%	IPCA + 5%



LOJA ATACADO - ASSAI

OS ATIVOS

detalhes

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	2,68%	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	4,06%	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	9,68%	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	4,62%	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 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	1,07%	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	1,17%	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	1,17%	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	3,27%	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	3,17%	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	1,85%	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	4,19%	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	2,14%	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	3,49%	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	3,84%	73%	CDI + 4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

S.BENEDITO IV ATIVO - 24C1693601

Emissão Corporativa do Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de 2 imóveis Logísticos localizados em Cuiabá-MT avaliados em R\$ 112,9 milhões, e da cessão fiduciária de recebíveis do loteamento Vale dos Guimarães de R\$ 165,3 milhões, além de fundo de reserva, e Aval Cruzado dos sócios do Grupo São Benedito. O CRI conta com CashSweep dos resultados da SPE do ed. Harissa (foto), estimado em R\$ 87,9 milhões.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/31	0,98%	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	4,50%	72%	CDI + 2,36%



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.	1,61%	-	IPCA + 10%



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.	1,08%	-	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.	4,45%	-	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\$ 5,0 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



NÚMERO INVESTIDORES



ESTRUTURAÇÃO DE FIIS



FUNDOS



HISTÓRICO SÓCIOS



MERCADO IMOBILIARIO



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

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 25 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 MAI25

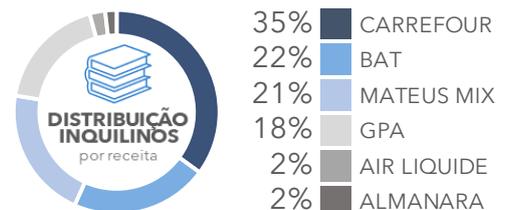
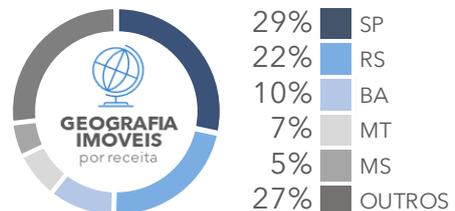
O FII Guardian Real Estate | GARE11, se propõe a oferecer ao investidor de FIIs de tijolo uma **solução única e completa**.

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 maio, **o fundo rendeu 1,21% , o equivalente a 106,3% do CDI no período e 107,9% 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 | **106,42% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 50.054.336,68**

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

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

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

		ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2025	Fundo	5,68%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%							
	CDI	5,26%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%							
	%CDI	107,9%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%							
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



54% DEBÊNTURE
12% CAIXA
8% ZERAGEM
8% FUNDOS
5% LFT
14% CRI



74% CDI+
26% %CDI



61% AAA
14% AA+
6% AA
4% AA-
0% A+
0% A
14% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA
DO MÊS DE MAI25

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. FÁRIA LIMA 291, 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



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