


# RELATÓRIO GERENCIAL

outubro | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1** VISÃO GERAL DO FUNDO   
números gerais **GAME11 | OUT25**  
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\$ 202,8**  
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**  
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **27**  
24 CRIs  
03 FIIs

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

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,094**  
por cota

RENTABILIDADE<sup>1</sup> NO MÊS

 **1,01%**  
ao mês

PREÇO COTA<sup>2</sup> (DATACOM)

 **R\$ 8,60**  
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD<sup>2</sup>

 **1,10%**  
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,92**  
x

DURATION MÉDIA

 **4,5**  
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,4**  
mil cotistas

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GAME11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **SET 2021**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

MÊS DE REFERÊNCIA | **OUT 2025**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**

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

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

BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **21.697.677**

DATA DE PAGAMENTO | **24 NOV 2025**

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

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

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

# A TESE DE INVESTIMENTO

## estrutura e principais características do fundo

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

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA - 3 PILARES

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

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

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

##### PERFIL CRI

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

##### PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e  
Risco Comedido

##### PERFIL ATIVO

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

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

##### PERFIL CRI

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

##### PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem  
Liquidez

##### PERFIL ATIVO

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

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da trajetória do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas com destinação imobiliária), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 24 CRIs e 3 FIIs, em sua maioria de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante à de um CRI ou com estratégia pontual e horizonte de saída de curto prazo dado a singularidade do preço das cotas no mercado secundário.

#### III - FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

O GAME11 prevê uma gestão extremamente ativa, tanto no que diz respeito à originação dos ativos no mercado primário, assim como no monitoramento de oportunidades no mercado secundário. Desta forma, será comum observar parcela relevante do portfólio alocada em posições “Táticas” ao longo da vida do fundo. Estas posições táticas, normalmente são atreladas a ativos de maior liquidez com potencial ganho de capital em vendas no secundário, além de possibilitarem agilidade na reciclagem da carteira e o acompanhamento pelo fundo de movimentos macroeconômicos.

##### RISCO COMEDIDO

CRÉDITO  
ATIVOS IMOBILIÁRIOS



##### EFICIÊNCIA DE ALOCAÇÃO

AGILIDADE RECICLAGEM  
DOS ATIVOS  
SEM ALOCAÇÃO ESCALONADA



**GAME11**  
MULTIESTRATÉGIA  
CRÉDITO IMOBILIÁRIO

##### PROTEÇÃO CONTRA CICLOS MACRO



INDEXADORES  
CLASSES DE ATIVO LASTRO E GARANTIA

##### PREVISIBILIDADE E RENTABILIDADE



GUIDENCE DE RESULTADOS  
PRÊMIO DE YIELD NO RISCO X RETORNO

# 2.

# COMENTÁRIOS

## DO GESTOR

cenário macro, destaques e principais movimentos

**CRI SÃO BENEDITO** | EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## resultados, cenário macro, destaques e principais movimentos

### RESULTADOS DO GAME11 NO MÊS | MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

O resultado de OUT25 do GAME11 foi de R\$0,094/cota, impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de JUL25 (0,26%), AGO25 (-0,11%) e SET25 (0,48%), enquanto o CDI registrou um retorno nominal de 1,28% no mês. O dividendo a pagar em 24NOV será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,107/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 outubro 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, perdeu tração ao longo de outubro, interrompendo a forte tendência altista observada nos meses de agosto e setembro. Após permanecer praticamente todo o mês em território negativo, o índice apresentou recuperação nos últimos dias e encerrou o período em 3.594 pontos, acumulando um retorno positivo marginal de 0,12%. No cenário macroeconômico doméstico, permanece a pressão decorrente da política monetária restritiva, com a SELIC mantida em 15,0% a.a.. A expectativa predominante é de que a taxa básica siga inalterada até o encerramento de 2025. Para 2026, o mercado projeta a possibilidade de início de um ciclo moderado de cortes por parte do Comitê de Política Monetária, com precificação majoritariamente consensual de uma SELIC figurando entre 12,0% e 13,0% a.a.. O ambiente externo permanece incerto diante da conjuntura econômica dos Estados Unidos e de seus efeitos sobre as condições financeiras globais, exigindo cautela adicional por parte de economias emergentes em um contexto de crescente tensão geopolítica. No cenário doméstico, os indicadores seguem apontando para uma esperada moderação no ritmo de atividade, embora o mercado de trabalho continue demonstrando resiliência. As leituras mais recentes mostram algum arrefecimento da inflação cheia e das medidas subjacentes, porém ainda acima da meta, enquanto as expectativas captadas pela pesquisa Focus seguem elevadas, projetando inflação de 4,5% para 2025 e 4,2% para 2026. Em síntese, a curva de juros reais seguiu em abertura nos vértices mais curtos, ainda que de forma moderada em outubro, preservando 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 8,70% ao ano, um acréscimo de 4 bps frente aos 8,66% registrados ao encerramento de setembro.

### MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Ao longo do mês de outubro, iniciamos diversas negociações no mercado secundário com o objetivo de promover uma reciclagem mais contundente do portfólio do fundo. O vencimento antecipado de um CRI de volume relevante (CRI Mateus I - 22D0371159) criou uma janela estratégica que nos permitiu realizar a venda em bloco de uma série de ativos similares, além de viabilizar operações envolvendo compensação de créditos por meio de cotas de fundos imobiliários listados em bolsa. Movimentos que nos permitiram avançar em iniciativas para ampliar a capacidade de absorção de operações no mercado secundário, estabelecendo um novo patamar de investimentos para o fundo. Nesse contexto, estruturamos a 3ª emissão de cotas do GAME11, inserida em um escopo mais abrangente de operações de compra e venda de ativos no mercado secundário. Os detalhes dessa emissão, bem como seus impactos e desdobramentos sobre o portfólio, serão aprofundados em parágrafo exclusivo apresentado no slide a seguir.

### AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | CRIs

Diante da iniciativa mencionada acima, especialmente pela elevada liquidez gerada com o vencimento antecipado e a alienação de diversos ativos da carteira ao longo de outubro, concentramos nossos esforços na aquisição de novas operações com viés tático, priorizando ativos de alta liquidez e, em alguns casos, com step-up mínimo de rentabilidade da contraparte vendedora, de modo a capturar ganhos de curto prazo e manter o fundo constantemente alocado, com nível de caixa desprezível. Nesse contexto, direcionamos aproximadamente R\$ 45 milhões para a aquisição de quatro CRIs: três deles em estratégia tática, com expectativa de liquidação no mercado secundário no curto prazo, e um quarto ativo em alocação definitiva, atrelado ao CDI e apresentando *spread over* atrativo, o que nos permite ampliar – ainda que marginalmente – a exposição a ativos pós-fixados, aproveitando o patamar elevado da taxa SELIC. Detalharemos esses movimentos de venda e aquisição de novos ativos, bem como a vinculação destes movimento a 3ª emissão de cotas em parágrafo exclusivo no slide a seguir.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## Emissão de cotas e movimentos vinculados

### A 3ª EMISSÃO DE COTAS | INFORMAÇÕES PRELIMINARES

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

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

### A 3ª EMISSÃO DE COTAS | CARACTERÍSTICAS GERAIS

Na data de publicação deste relatório gerencial a 3ª Emissão de Cotas do GAME11 já se encontra pública, conforme fato relevante divulgado em 06 de novembro de 2025. Nesse documento, foi apresentado o **Cronograma Estimado da Oferta**, que prevê a **data estimada da primeira liquidação da Oferta** para 28 de novembro de 2025 e a **data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento** em 05 de maio de 2026. As principais características da oferta também foram disponibilizadas no mesmo fato relevante, descrito em linhas gerais abaixo:

- i. Quantidade de Cotas Emitidas: 5.353.320;
- ii. Preço de Emissão das Cotas: R\$ 9,34;
- iii. Custo Unitário de Distribuição: R\$ 0,03;
- iv. Preço de Aquisição das Cotas: R\$ 9,37;
- v. Montante Inicial da Oferta: R\$ 50.000.008,80.

A oferta ainda conta com um lote adicional de igual magnitude ao da emissão base, ou seja, +5.353.320 cotas, que serão distribuídas conforme a demanda dos investidores, adicionando ao Montante Inicial da Oferta outros R\$ 50.000.008,80. O Fato relevante da oferta, bem como demais documentos podem ser consultados na página do Fundos.NET (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/>), filtrando pelas informações do fundo por meio de sua denominação registrada no site: **"FII GUARD MU - GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA"**.

### MOVIMENTAÇÕES DO PORTFOLIO VINCULADAS A EMISSÃO DE COTAS

Dentre os ativos vendidos ao longo de outubro, no contexto da estratégia de reciclagem do portfólio, destaca-se o vencimento antecipado do CRI Mateus I (22D0371159), decorrente da alienação dos imóveis dados em garantia pelo proprietário. A operação gerou um ganho extraordinário ao GAME11, resultante da diferença entre a taxa de emissão do CRI (6,10%) e a taxa média de aquisição do fundo (7,00%). Ainda neste mês, alienamos um conjunto de CRIs lastreados em operações de GPA e Assaí (20F0689770, 20G0703191 e 20L0687133), vinculados diretamente ao processo de compensação de créditos, além da venda do CRI Uberlândia Refrescos (24L1853110). Essas movimentações contribuíram para mitigar o impacto de vendas a mercado de ativos com *spreads* inferiores. No total, esses ativos representavam aproximadamente R\$ 45 milhões, com *spread* médio de IPCA + 6,88%. Os recursos provenientes das vendas foram integralmente destinados à aquisição dos quatro novos CRIs que ingressaram na carteira: JFL, GGRC e GPA VI, somando cerca de R\$ 37 milhões a um *spread* médio de IPCA + 7,75%, todos com step-up mínimo de rentabilidade. Complementando as alocações do mês, concluímos a aquisição do CRI HBR W a um volume de aprox. R\$ 8 milhões, responsável por elevar nossa exposição a ativos pós-fixados, adquirido a um *spread* de CDI + 2,60%.

3.

# PERFORMANCE

## E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

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



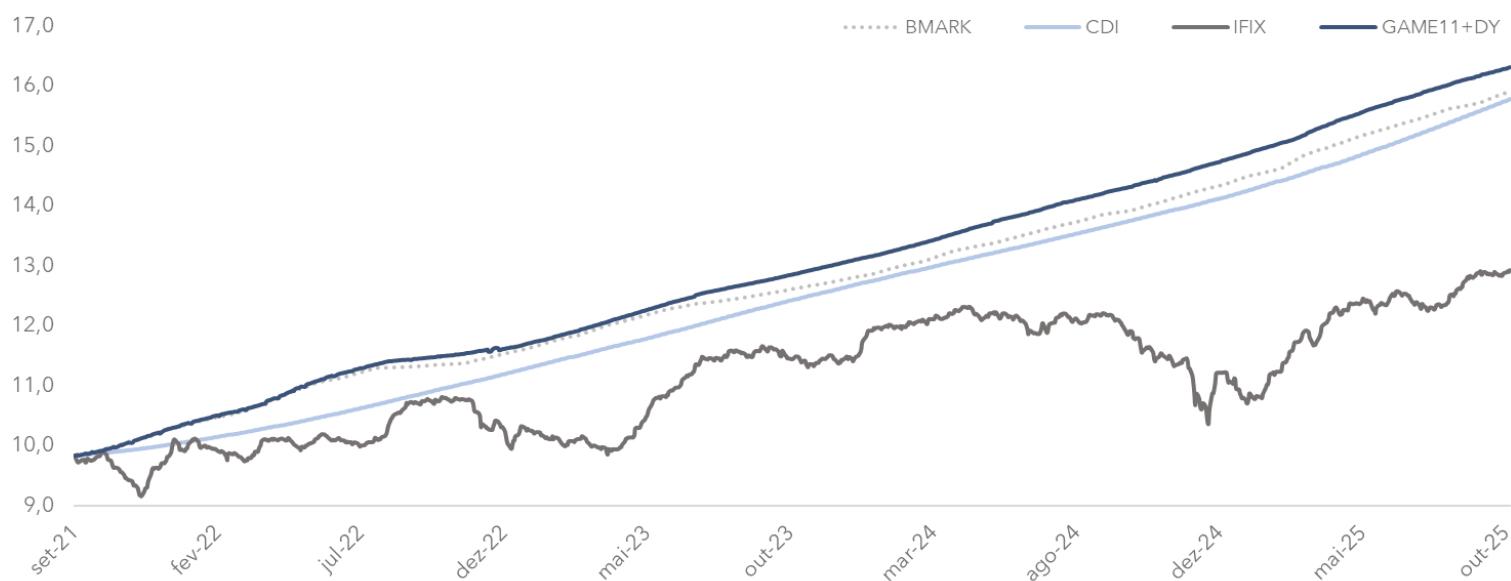
# PERFORMANCE GAME11

## rentabilidade histórica, liquidez e secundário

### RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma rentabilidade nominal de 66,0%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 62,0%.

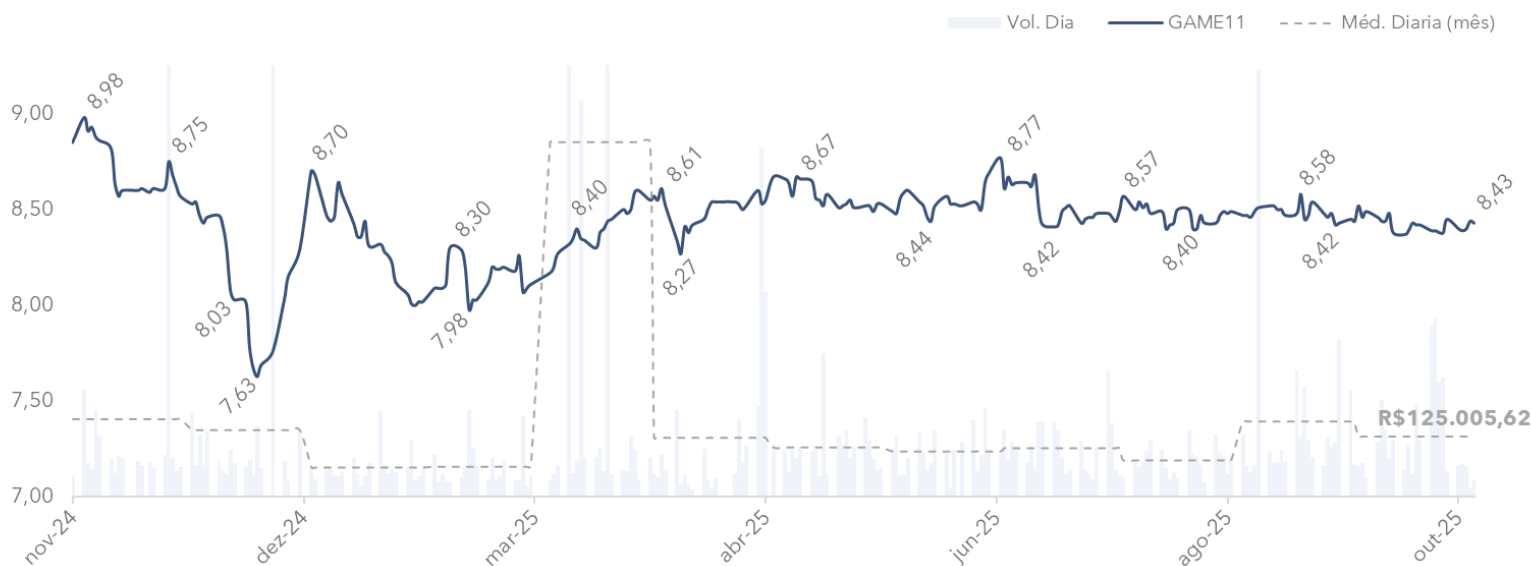
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 31,6%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 108,9% do CDI.



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

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de outubro entre a mín. de R\$ 8,37 e a máx. de R\$ 8,52, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,43. 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\$ 125mil/dia. A moderação do nível de negócios no mercado secundário gerou mais uma redução na base de investidores do fundo neste exercício, fechando o mês com 21.404 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 -0,12%. Considerando os dois pontos extremos do gráfico abaixo, dentro de um intervalado de 12 meses, o fundo acumula uma oscilação negativa mais expressiva de -4,42%.



# 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 outubro, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,10%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,31%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 7,74%.

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	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	2.292.049	28.656.127
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	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	2.234.100	27.210.850
OUTROS RENDIMENTOS	114.102	178.102	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	128.836	75.491	57.949	1.445.277
TOTAL DE DESPESAS	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 2.569.249
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 171.816	- 185.261	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 186.368	- 194.921	- 211.870	- 2.236.598
OUTRAS DESPESAS	- 28.581	- 45.859	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 30.378	- 28.479	- 30.354	- 332.651
RESULTADO LÍQUIDO	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	2.049.825	26.086.878
RECEITAS	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	2.292.049	28.656.127
DESPESAS	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 216.746	- 223.400	- 242.224	- 2.569.249
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	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	2.061.279	24.518.375
RESERVA DE RESULTADO	- 95.407	- 231.890	- 112.607	- 84.963	- 298.527	- 813.101	- 351.627	- 96.284	- 92.649	- 120.034	- 116.323	- 11.454	- 1.568.503
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	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	2.321.602	2.321.602
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,086	0,101	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	0,089	0,090	0,094	1,202
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,090	0,090	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,130
RES. ACUM. POR COTA	0,030	0,041	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,113	0,108	0,107	0,109
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	9,40	9,20	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	9,35	9,35	9,35	-
RESULTADO / VP <sup>2</sup>	0,91%	1,09%	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	0,96%	0,96%	1,01%	12,91%
FECHAMENTO DATA-COM <sup>3</sup>	8,42	8,58	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	8,52	8,48	8,60	-
DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>	1,07%	1,05%	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	1,12%	1,12%	1,10%	13,31%

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



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

# 4.

## SENSIBILIDADE DA COTA

Spread médio em função da variação da cota  
no mercado secundário







**CRI MATEUS** | LOJA MIX MATEUS ATACADO



# RESUMO FINANCEIRO GAME11

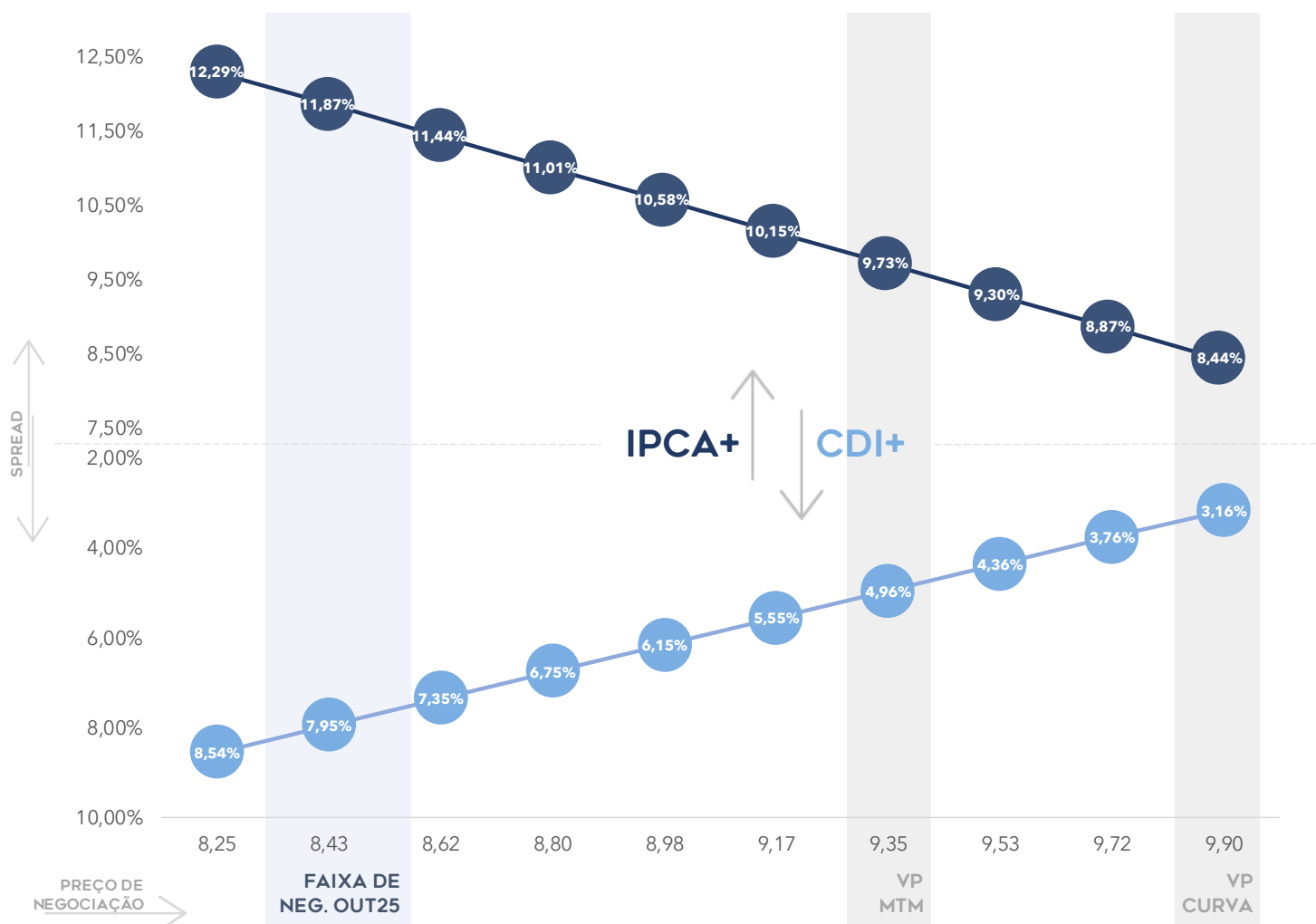
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

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

 <b>PREÇO FECHAMENTO</b> DATACOM R\$ <b>8,60</b>	 <b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> CURVA <sup>1</sup> R\$ <b>9,90</b>	 <b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> MTM <sup>2</sup> R\$ <b>9,35</b>
 <b>DIVIDEND YIELD</b> MENSAL <sup>3</sup> <b>1,10%</b>	 <b>SPREAD MÉDIO INDEXADO</b> @VP COTA CURVA <sup>1</sup> IPCA+ <b>8,44%</b>	 <b>SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO</b> @VP COTA CURVA <sup>1</sup> CDI+ <b>3,16%</b>

A cota do GAME11 fechou em 11NOV ("DATACOM") em R\$ 8,60, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de outubro foi R\$ 0,095/cota, representando um DY<sup>3</sup> para o exercício de 1,10%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA<sup>1</sup>) observamos um *Spread* médio no GAME11 de IPCA+8,44% e CDI+3,16%. Para fins de divulgação nos informes mensais, a cota patrimonial do fundo considera sobre os ativos que compõe a carteira do fundo uma marcação a mercado ("VP" MTM<sup>2</sup>) a qual encerrou o mês em R\$ 9,35. 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

Em decorrência das recentes movimentações voltadas à reciclagem ativa do portfólio, já observamos algumas mudanças na composição da carteira do GAME11. Destaca-se o aumento de aprox. 4 p.p. na exposição geral ao CDI, impulsionado sobretudo pela aquisição de um ativo em definitivo, o que também contribuiu para uma redução, ainda que moderada, tanto da exposição a ativos indexados ao IPCA quanto da participação de operações táticas. Apesar desse ajuste, a parcela "Táticos" permanece elevada, uma vez que parte relevante do caixa foi realocada em operações que tendem a ser substituídas no curto-médio prazo garantindo maior agilidade para novos movimentos estratégicos do fundo.

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



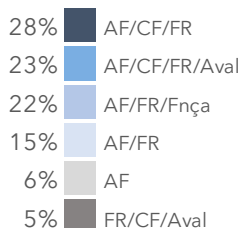
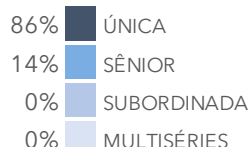
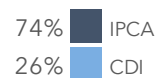
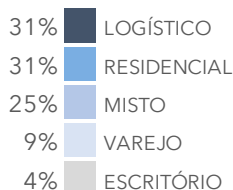
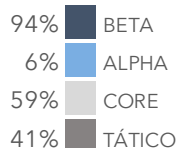
DURATION MÉDIA



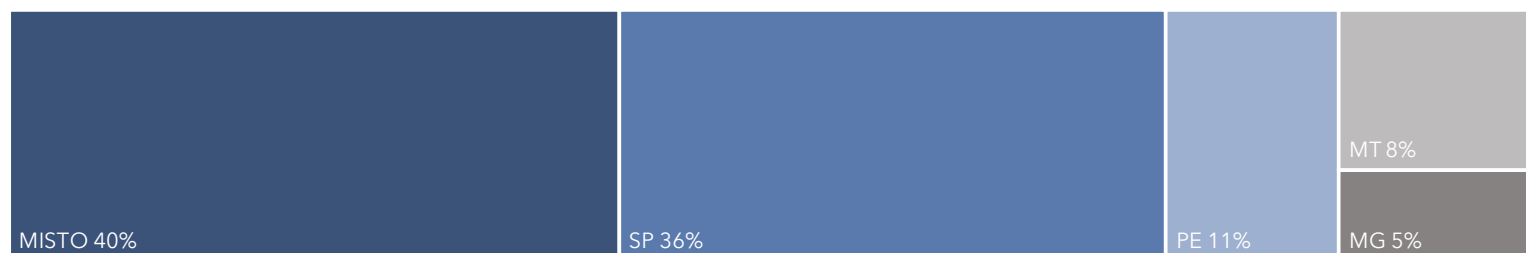
INDEX PREDOMINANTE



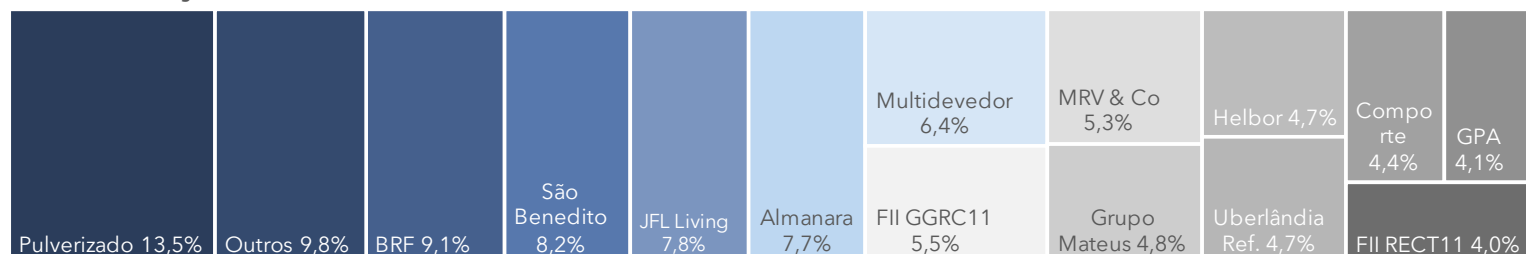
### RAIO X PORTFÓLIO GAME11



### 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 4,5 anos e um alto grau de pulverização de ativos.

O ingresso recente de quatro novos CRIs no portfólio – GGRC, GPA IV, HBR W e JFL Living –, majoritariamente em caráter “Tático”, tem como objetivo equilibrar o spread médio da carteira e manter um volume relevante de ativos com liquidez junto à contraparte vendedora, com step-up de rentabilidade, permitindo ainda capturar oportunidades no mercado secundário de forma ágil. A única exceção é o CRI HBR W, adquirido de forma definitiva devido à necessidade de recompor a exposição a ativos atrelados ao CDI e aproveitar o atual patamar elevado da taxa SELIC.

					TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL				DATA	DRTN
#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRZIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	VCTO	ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.566	7,70%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,2
2	BRF VISA2	25B2793257	BARI	IPCA	8,00%	19.572	9,10%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	5,8
3	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.494	4,42%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	2,7
4	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.507	3,96%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
5	GGRC	21I0221466	VIRGO	IPCA	8,00%	11.819	5,50%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	45%	SET/30	3,4
6	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	8,00%	8.731	4,06%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
7	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	7.962	3,70%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
8	JFL LIVING	23I1696564	OPEA	IPCA	8,00%	16.738	7,78%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	70%	SET/35	4,4
9	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.577	3,99%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,0
10	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	10.360	4,82%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	67%	MAI/43	7,0
11	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.076	0,97%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
12	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.293	1,07%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.293	1,07%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
14	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.899	3,21%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
15	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	5.887	2,74%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
16	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.215	1,50%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
17	REPUBLICA LÍBANO	24L2170982	BARI	IPCA	10,80%	10.056	4,68%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/31	4,1
18	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.274	4,31%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
19	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,10%	4.726	2,20%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	4,9
20	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.548	3,51%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
21	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.984	3,71%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
22	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.140	1,00%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
23	UBERLÂNDIA REF.	24L1853110	BARI	IPCA	9,95%	10.040	4,67%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	65%	ABR/35	4,2
24	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	8.469	3,94%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
25	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	10,00%	3.617	1,68%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
26	CYRELA CRÉD.	CYCR11	-	IPCA	10,00%	193	0,09%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
27	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,50%	9.989	4,65%	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	7,70%	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	9,10%	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	4,42%	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	3,96%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFÍCIO COMERCIAL - GDE SP

### GGRC

ATIVO - 21I0221466

Emissão lastreada em um contrato de compra e venda de ativos logísticos firmado em primeiro momento entre o FII Suno Logística e fundos imobiliários geridos pelo BTG e RBR. Em um segundo momento o FII da Suno foi incorporado pelo GGRC11, melhorando o perfil de risco do devedor consideravelmente. O CRI ainda conta com um nível confortável de garantias (LTV <45%), e cessão fiduciária de recebíveis que supera o serviço da dívida, além de fundo de reserva de 1 PMT.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/30	5,50%	45%	IPCA + 8%



PLANTA VW MAN

# OS ATIVOS

## detalhes

### GPA IV (85) ATIVO - 20H0695880

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 11 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 2 parcelas do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	ago/35	4,06%	69%	IPCA + 8%



LOJA ATACADO - ASSAI

### HBR W ATIVO - 25C3830805

Emissão lastreada em Notas Comerciais Emitidas pela HBR Realty, lastreada na operação do Hotel W São Paulo realizada pela Marriot International. O ativo está localizado em uma região nobre da cidade de SP, e o CRI detém uma fração da operação de 9.851m<sup>2</sup> distribuídos em 179 unidades, que estão alienadas fiduciariamente ao CRI, e conta ainda com a cessão fiduciária integral do NOI das respectivas unidades. Inicialmente o CRI possui um LTV de 75% e um breakeven de cobertura integral do saldo da dívida em aprox. R\$ 33mil/m<sup>2</sup>.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/35	3,70%	75%	CDI + 2,6%

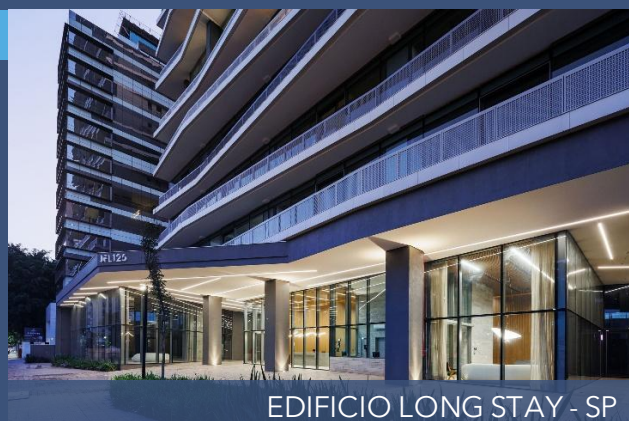


HOTEL BOUTIQUE "W" - SP

### JFL LIVING ATIVO - 23I1696564

Emissão estruturada para financiar a recompra pela JFL de unidades que havia vendido ao FII de renda residencial do CSHG em 2021. Os ativos alvo pertencem a dois empreendimentos de alto padrão localizados na cidade de São Paulo, com laudo de avaliação de aprox. R\$ 142 milhões (R\$ 27mil/m<sup>2</sup>), perfazendo um LTV de 70%. Considerando o NOI das unidades atualmente, o valor representa um cap rate de 8,3%. Além da alienação fiduciária dos imóveis alvo, o CRI conta com a cessão judiciária integral de seus recebíveis e um fundo de

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/35	7,78%	70%	IPCA + 8%



EDIFÍCIO LONG STAY - SP

### LOTE5 ATIVO - 24B1573243

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	jul/37	3,99%	63%	PCA + 10,55%



RESID. HORIZONTAL - JAGUARIUNA SP

# 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	4,82%	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 performedo. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 15%, além de coobrigação em mais de 50% dos créditos.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/36	0,97%	39%	IPCA + 6,75%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

### MRV I

ATIVO - 22L1198359

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/27	1,07%	66%	CDI + 3,25%

**MRV & CO**

### MRV II

ATIVO - 22L1198360

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/27	1,07%	66%	CDI + 3,25%

**MRV & CO**

# OS ATIVOS

## detalhes

### MRV III ATIVO - 22I1423539

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/27	3,21%	66%	CDI + 3%



### MRV FLEX VI ATIVO - 24I1419236

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/33	2,74%	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	4,68%	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	4,31%	65%	IPCA + 8%



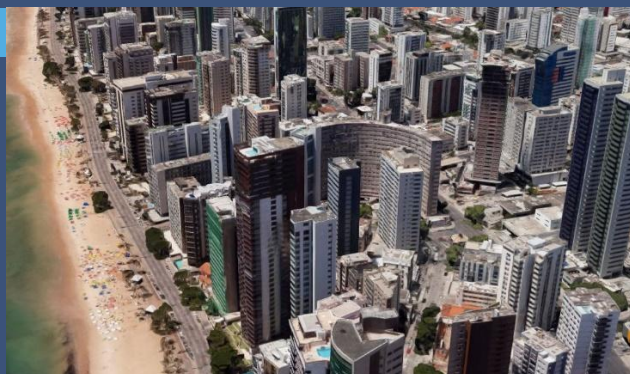
EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

### 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	3,71%	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	4,67%	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	3,94%	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.	1,68%	-	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.	0,09%	-	IPCA + 10%

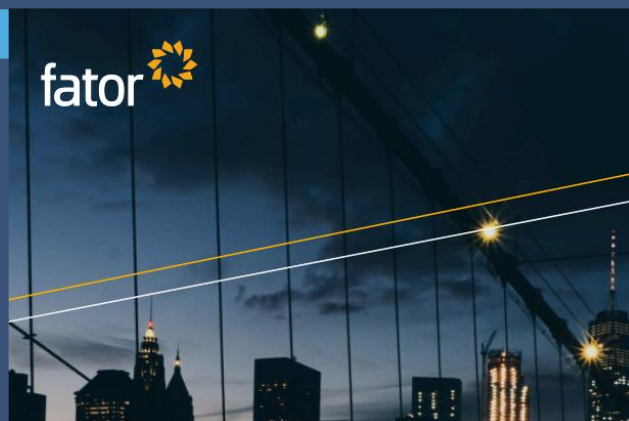


### VERITÁ MULTIESTRATÉGIA

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.	4,65%	-	IPCA + 9,5%



# 6.

## A GUARDIAN

### GESTORA

estrutura e frentes de atuação

**CRI GPA** | LOJA PÃO DE AÇÚCAR



# A GUARDIAN GESTORA

a gestora

## QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 5,7 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\$ 7.8**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES  
 **+ 440K**  
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		<b>PEDRO KLUPPEL</b> GESTÃO R.I., MKT, SALES E RESEARCH	<b>LUCCAS BARTOLI</b> GESTÃO RISCO E COMPLIANCE
<b>THIAGO CONCA</b> GESTÃO CRÉDITO ESTRUTURADO	<b>RANDALL TERADA</b> GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	PAPEL	TIJOLO		
		<b>JULIEN AVRIL</b> GESTÃO CRÉD. IMOBILIÁRIO	<b>ANTONIO LOPES</b> GESTÃO TESES E NOVOS NEGÓCIOS	<b>GUILHERME MAZIERO</b> GESTÃO PATRIMONIAL	

Ao todo a Gestora reúne 30 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

**Acesse nossos canais** e conheça mais sobre a gestora e sobre nossos produtos.

# GARE11

## outras teses



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

VALOR PATRIMONIAL

**R\$ 2,11**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

**31**  
imóveis

PRAZO ALUGUEL (WAULT<sup>2</sup>)

**10,6**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

**0,96**  
x

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

**R\$ 9,09**  
por cota

VALOR PATRIMONIAL  
COTA (VP)

**R\$ 9,46**  
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

**11,0%**  
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

**R\$ 5,69**  
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

**416,8**  
mil cotistas

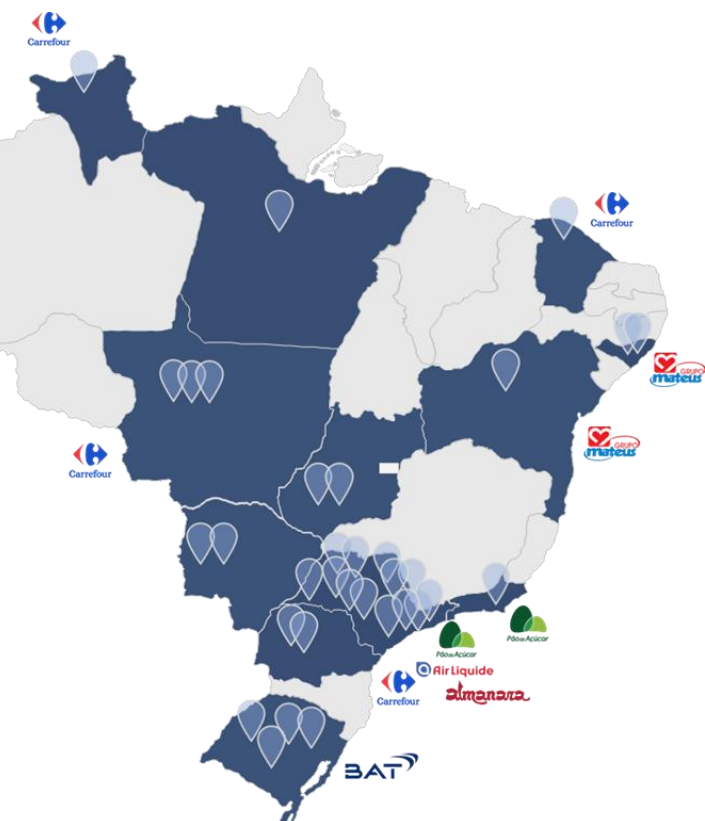
VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

**447,0**  
mil m<sup>2</sup>

### RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



71% RENDA URBANA  
29% LOGÍSTICA



34% SP  
27% RS  
9% MT  
6% MS  
6% AL  
19% OUTROS



42% CARREFOUR  
24% BAT  
10% MATEUS MIX  
16% GPA  
3% ALMANARA  
2% AIR LIQUID  
2% DESCO



100% ATÍPICO  
0% TÍPICO



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

# GUARDIAN ICATU PREV RF CP

## outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de outubro, **o fundo rendeu 1,29% , o equivalente a 100,8% do CDI no período e 105,9% 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 | **105,83% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 59.040.292,38**

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	12,47%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%		
	CDI	11,77%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%		
	%CDI	105,9%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%		
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%

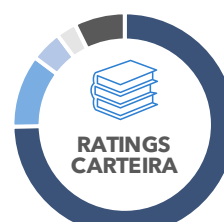
### FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



55% DEBÊNTURE  
9% CRI  
7% LFT  
16% FUNDOS  
13% CAIXA



76% CDI+  
24% %CDI



75% AAA  
10% AA+  
5% AA  
3% AA-  
0% A+  
0% A  
7% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**  
DO MÊS DE **OUT25**

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

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

### CONTATO



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



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



**TELEFONE**  
+55 11 3098 8900



**LINKEDIN**  
GUARDIAN GESTORA S.A.



**INSTAGRAM**  
GUARDIAN.GESTORA



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



Gestão de Recursos

### AVISO LEGAL

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