



**GA<sup>11</sup>ME** FII  
 GUARDIAN  
 MULTISTRATÉGIA




# RELATÓRIO GERENCIAL

julho | 25

# MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

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

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO**   
números gerais **GAME11 | JUL25**  
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\$ 201,9**  
milhões

ALOCAÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**  
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **27**  
24 CRIs  
03 FIIs

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

 **R\$ 9,30**  
por cota

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,099**  
por cota

RENTABILIDADE<sup>1</sup> NO MÊS

 **1,07%**  
ao mês

PREÇO COTA<sup>2</sup> (DATACOM)

 **R\$ 8,49**  
por cota


DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD<sup>2</sup>

 **1,12%**  
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,91**  
x

DURATION MÉDIA

 **4,4**  
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **21,8**  
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 | **JUL 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 | **21 AGO 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.

<b>BETA <math>\beta</math></b> ALOÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS <b>GAME11</b>	<b><math>\alpha</math> ALPHA</b> ALOÇÃO 40 - 10% DOS ATIVOS <b>GAME11</b>
<p><b>PERFIL CRI</b>                      CRI Corporativo - Sênior e Única                      CRI Pulverizado - Sênior e Única</p> <p><b>PERFIL FII</b>                      Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido</p> <p><b>PERFIL ATIVO</b>                      Risco de Crédito de Contraparte Comedido                      Liquidez das Garantias vinculadas                      Razão de Garantia superior a 130%                      Senioridade nos recebimentos                      Alienação Fiduciária de Garantia Real</p>	<p><b>PERFIL CRI</b>                      CRI Corporativo - Sub e Única                      CRI Pulverizado - Sub e Única</p> <p><b>PERFIL FII</b>                      Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez</p> <p><b>PERFIL ATIVO</b>                      Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários                      Debêntures de lastro Imobiliário                      Imóveis (SLB e Permutas Físicas)                      Cota de SPEs imobiliárias                      Equity</p>

100% DAS OPERAÇÕES COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

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


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

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

#### RISCO COMEDIDO

CRÉDITO  
 ATIVOS IMOBILIÁRIOS 

#### EFICIÊNCIA DE ALOCAÇÃO

AGILIDADE RECICLAGEM  
 DOS ATIVOS  
 SEM ALOCAÇÃO ESCALONADA 

**GAME11**  
 MULTIESTRATÉGIA  
 CRÉDITO IMOBILIÁRIO

#### PROTEÇÃO CONTRA CICLOS MACRO

 INDEXADORES  
 CLASSES DE ATIVO LASTRO E GARANTIA

#### PREVISIBILIDADE E RENTABILIDADE

 GUIDENCE DE RESULTADOS  
 PRÊMIO DE YIELD NO RISCO X RETORNO

# 2.

## COMENTÁRIOS

### DO GESTOR

cenário macro, destaques e principais movimentos

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





# COMENTÁRIOS DO GESTOR

## resultados, cenário macro, destaques e principais movimentos

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

O resultado de JUL25 do GAME11 foi de R\$0,099/cota impactado diretamente pelo principal indexador dos ativos do fundo atualmente, o IPCA, com a combinação dos índices dos meses de ABR25 (0,43%), MAI25 (0,26%) e JUN25 (0,24%). O dividendo a pagar em 21AGO será de R\$0,095/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, agora no patamar de R\$0,118/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 índice de referência do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, chegou a ensaiar uma breve recuperação nos primeiros dias de julho, mas o movimento foi rapidamente revertido, levando o indicador a registrar mais um mês em terreno negativo. Ao longo do período, a queda acumulada chegou a superar -2,0% e, mesmo com a recuperação parcial observada no último pregão, o índice encerrou o mês com desvalorização de -1,36%, ao atingir 3.436 pontos. O cenário macroeconômico local segue marcado pelo patamar restritivo da política monetária, em que o Comitê de Política Monetária, de forma unânime, optou pela manutenção da taxa SELIC em 15,0% a.a., reforçando a postura de cautela diante das incertezas econômicas e da ausência de sinais claros sobre o início de um ciclo efetivo de cortes na taxa básica de juros. Ainda que já se observe desaceleração, de forma descentralizada, nos principais índices de preços, a autoridade monetária deverá permanecer atenta ao processo de convergência da inflação para a meta antes de qualquer movimento contundente no que diz respeito aos juros, o que exige vigilância adicional. As projeções indicam que a descompressão inflacionária deverá ocorrer de forma gradual, com expectativa de que o IPCA encerre 2025 pouco abaixo de 5,0%. Embora o ciclo de alta da taxa básica tenha indicado o momento de pico com a última decisão do COPOM, nos últimos dias de julho, a trajetória futura da política monetária segue indefinida, sobretudo diante das dúvidas quanto ao equilíbrio fiscal do país, que continuam a pesar sobre as expectativas do mercado. Soma-se a isso o impacto do cenário internacional, com tensões geopolíticas recorrentes e a instabilidade nos principais mercados globais, fatores que intensificam a percepção de risco e contribuem para um ambiente macroeconômico volátil, exigindo maior prudência na condução da política econômica doméstica. Nesse contexto, a curva de juros real brasileira voltou a abrir, em especial nos vértices mais curtos, acentuando a inversão da estrutura a termo, na medida em que os títulos de curto prazo passaram a oferecer prêmios reais superiores aos de longo prazo, refletindo a elevação da aversão ao risco no horizonte imediato. Como consequência, o yield médio dos títulos públicos indexados à inflação, representados pelo IMA-B5, avançou para 8,88% ao ano, uma alta de +0,28 p.p. em relação aos 8,60% registrados no final de junho.

### MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Em maio deste ano adquirimos dois CRIs “gêmeos”, já bem conhecidos por integrarem a estrutura de outro fundo sob gestão da Guardian. Os títulos são lastreados em contrato de locação atípico firmado com a BAT, em um complexo logístico no RS de propriedade do GARE11, e apresentavam grande assimetria de risco e retorno naquela ocasião. As aquisições ocorreram no mercado secundário dentro de nossas posições táticas, a uma taxa superior a IPCA + 10%, permitindo tanto uma estratégia de carregamento quanto a de TIR em eventual venda com compressão de taxa. Neste mês alienamos integralmente nossa posição nestes ativos no mercado secundário a uma taxa relativamente inferior à de ingresso, resultando em um retorno relevante considerando o período em que os ativos permaneceram em carteira e evidenciando a efetividade da estratégia de TIR alcançando um retorno anualizado no período de IPCA + 15,60%.

### ALOCAÇÃO DO CAIXA | AQUISIÇÃO DE CRIS

De forma a antecipar a geração de caixa oriunda das vendas realizadas, e ainda dentro de um cenário de juros estressados, já buscávamos oportunidades no secundário no mesmo nível de *spread* dos CRIs BAT para suprir a geração de resultados do fundo. Desta vez passamos a analisar ativos com uma *duration* mais dilatada, possibilitando um ganho real mais elevado dado a inclinação negativa da curva de juros dos títulos públicos indexados. Nessa estratégia, alocamos a totalidade de nossas disponibilidades do mês no CRI República do Líbano, uma operação de *funding* para aquisição de um terreno com localização privilegiada na cidade de São Paulo, destinado à execução de um projeto de altíssimo padrão com VGV estimado em R\$ 1,5 bilhão. Detalhamos o ativo de forma mais aprofundada nas seções seguintes.

# 3.

## PERFORMANCE

### E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

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





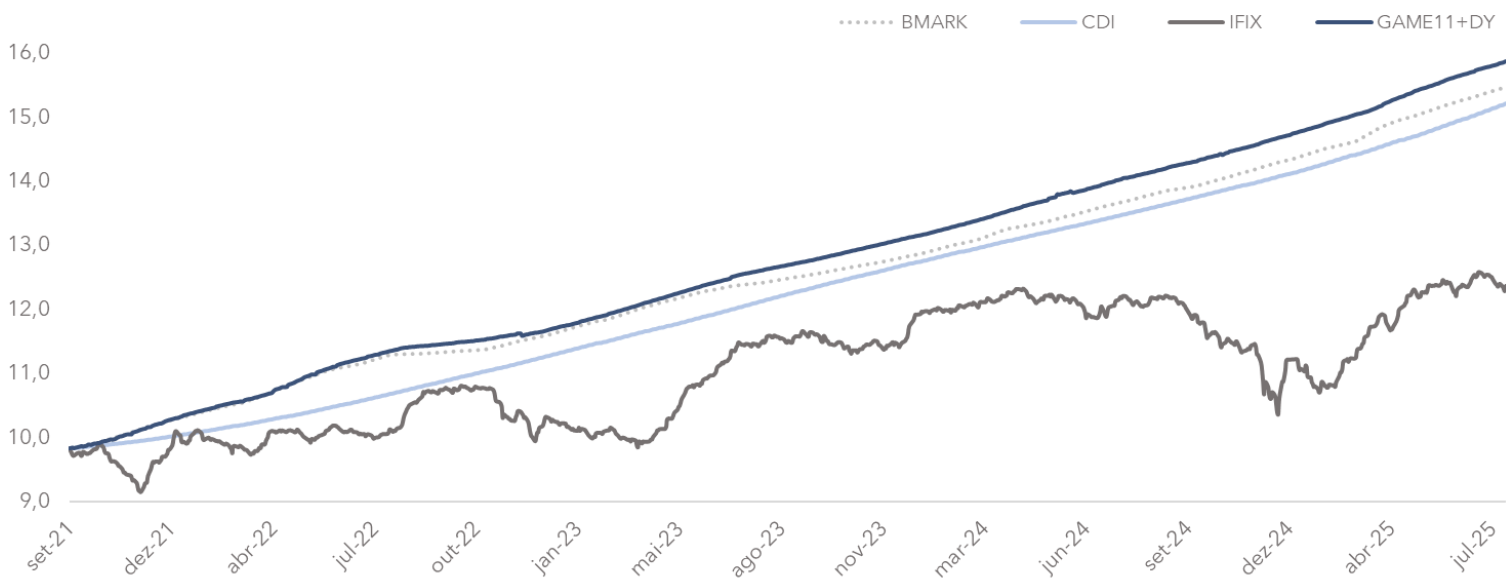
# PERFORMANCE GAME11

## 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 61,6%, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 57,4%.

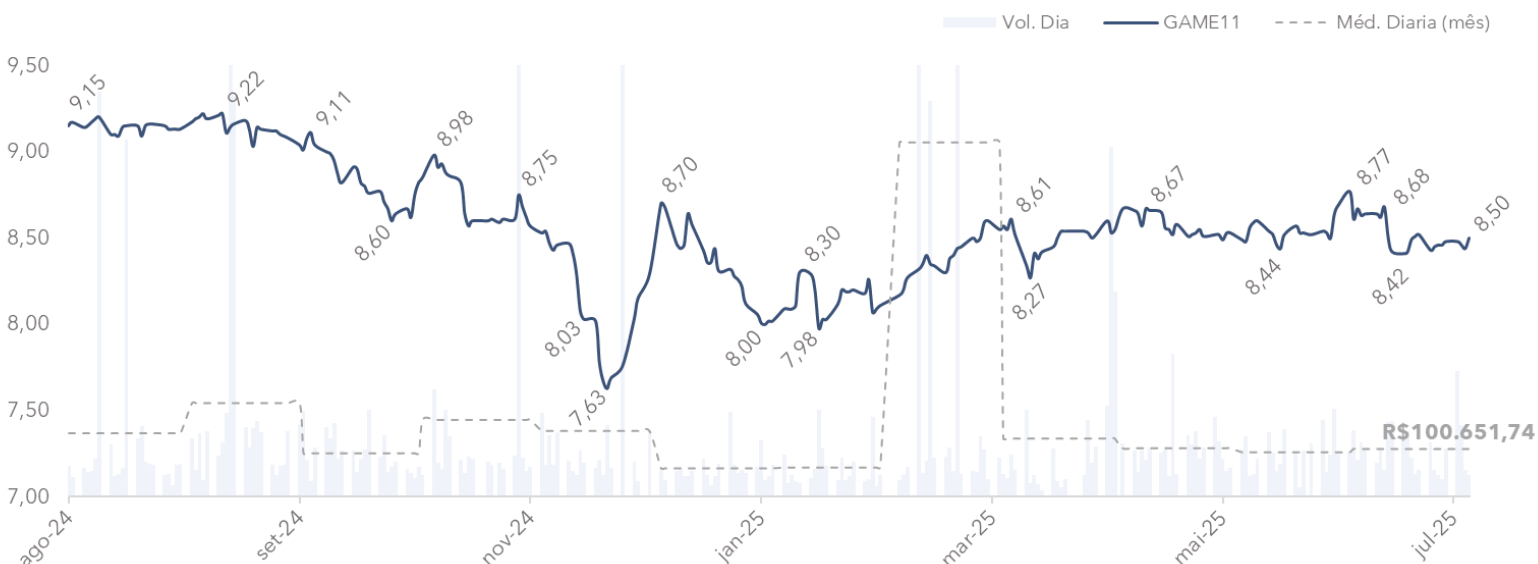
No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 25,9%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 112,3% do CDI.



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

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de julho entre a mín. de R\$ 8,41 e a máx. de R\$ 8,68, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 8,50. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma pequena expansão se comparada com o volume médio negociado ao longo do exercício anterior, e ficou no patamar de R\$ 100,6mil/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 21.864 cotistas no GAME11.

As cotas do GAME11 registraram viés de queda no mercado secundário ao longo de todo este exercício, com destaque para a segunda metade de julho, encerrando o mês com uma variação negativa de -3,08%. Considerando os dois pontos extremos do gráfico abaixo, o fundo acumula oscilação negativa ainda maior de -7,00% em um intervalo de 12 meses.



# DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

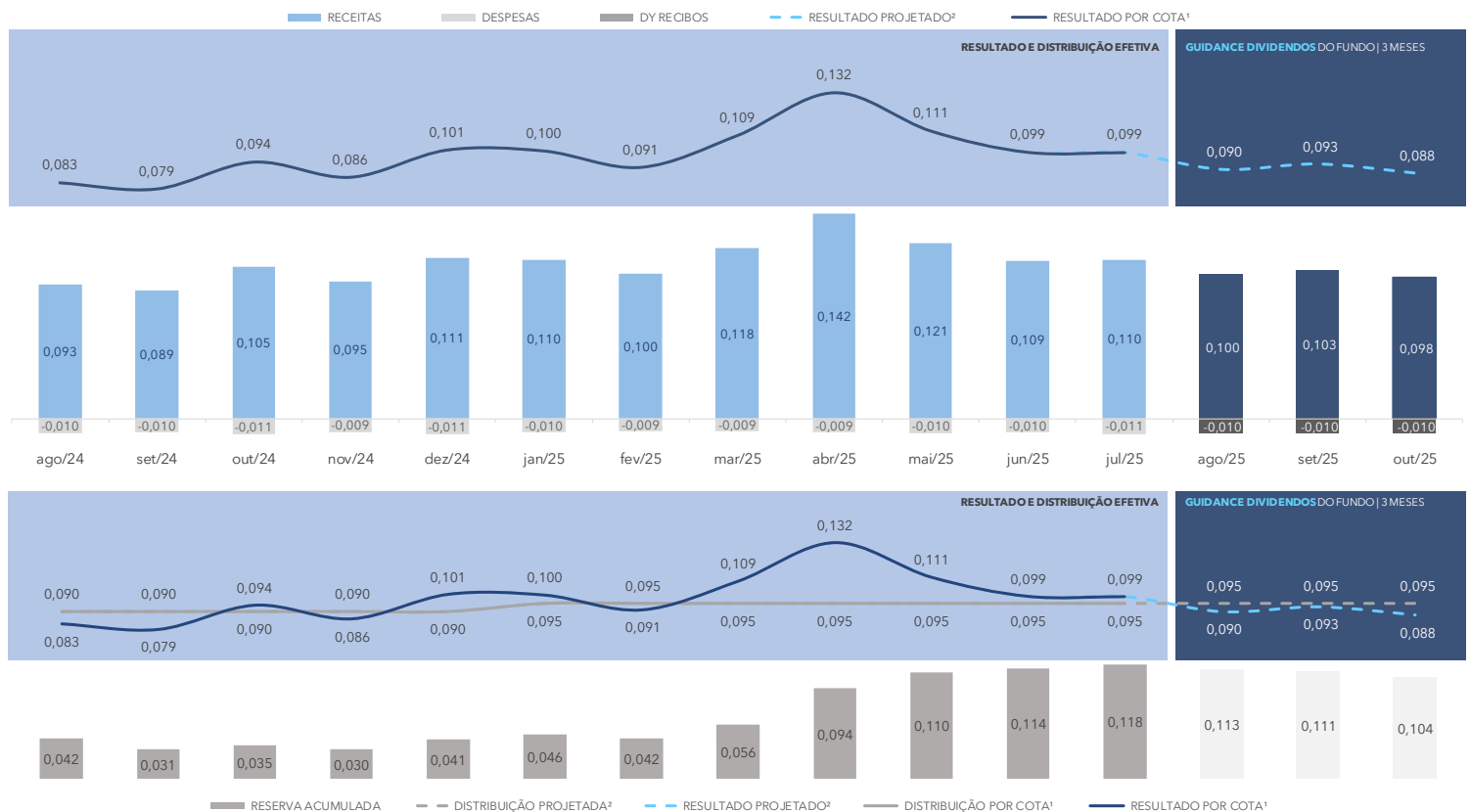
## DRE, composição do resultado, dividendos e guidance

### 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 julho, 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 12,97%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 7,36%.

	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	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	2.368.326	2.383.344	28.249.756
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	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	2.208.282	2.289.331	26.323.280
OUTROS RENDIMENTOS	141.719	178.142	423.614	114.102	178.102	166.170	177.052	115.890	107.360	70.269	160.045	94.013	1.926.476
TOTAL DE DESPESAS	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 2.552.449
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 204.170	- 191.872	- 207.003	- 171.816	- 185.261	- 191.985	- 176.377	- 169.198	- 178.457	- 188.919	- 178.064	- 203.362	- 2.246.484
OUTRAS DESPESAS	- 15.183	- 14.832	- 32.510	- 28.581	- 45.859	- 19.906	- 21.026	- 21.268	- 22.533	- 25.514	- 32.699	- 26.054	- 305.965
RESULTADO LÍQUIDO	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	2.157.564	2.153.928	25.697.307
RECEITAS	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	2.368.326	2.383.344	28.249.756
DESPESAS	- 219.354	- 206.704	- 239.513	- 200.397	- 231.120	- 211.891	- 197.403	- 190.466	- 200.990	- 214.433	- 210.763	- 229.416	- 2.552.449
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	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	2.061.279	2.061.279	24.192.910
RESERVA DE RESULTADO	- 161.898	- 236.767	86.749	- 95.407	231.890	112.607	- 84.963	298.527	813.101	351.627	96.284	92.649	1.504.399
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	903.117	666.350	753.099	657.692	889.582	1.002.189	917.226	1.215.753	2.028.853	2.380.481	2.476.765	2.569.414	2.569.414
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,083	0,079	0,094	0,086	0,101	0,100	0,091	0,109	0,132	0,111	0,099	0,099	1,184
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	0,095	1,115
RES. ACUM. POR COTA	0,042	0,031	0,035	0,030	0,041	0,046	0,042	0,056	0,094	0,110	0,114	0,118	0,118
VALOR PATRIMONIAL <sup>2</sup>	9,70	9,60	9,60	9,40	9,20	9,20	9,20	9,20	9,40	9,40	9,40	9,30	-
RESULTADO / VP <sup>2</sup>	0,85%	0,82%	0,98%	0,91%	1,09%	1,09%	0,99%	1,18%	1,41%	1,18%	1,06%	1,07%	12,64%
FECHAMENTO DATA-COM <sup>3</sup>	9,22	8,95	8,82	8,42	8,58	8,20	8,35	8,41	8,65	8,52	8,68	8,49	-
DIVIDEND YIELD <sup>3</sup>	0,98%	1,01%	1,02%	1,07%	1,05%	1,16%	1,14%	1,13%	1,10%	1,12%	1,09%	1,12%	12,97%

### 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

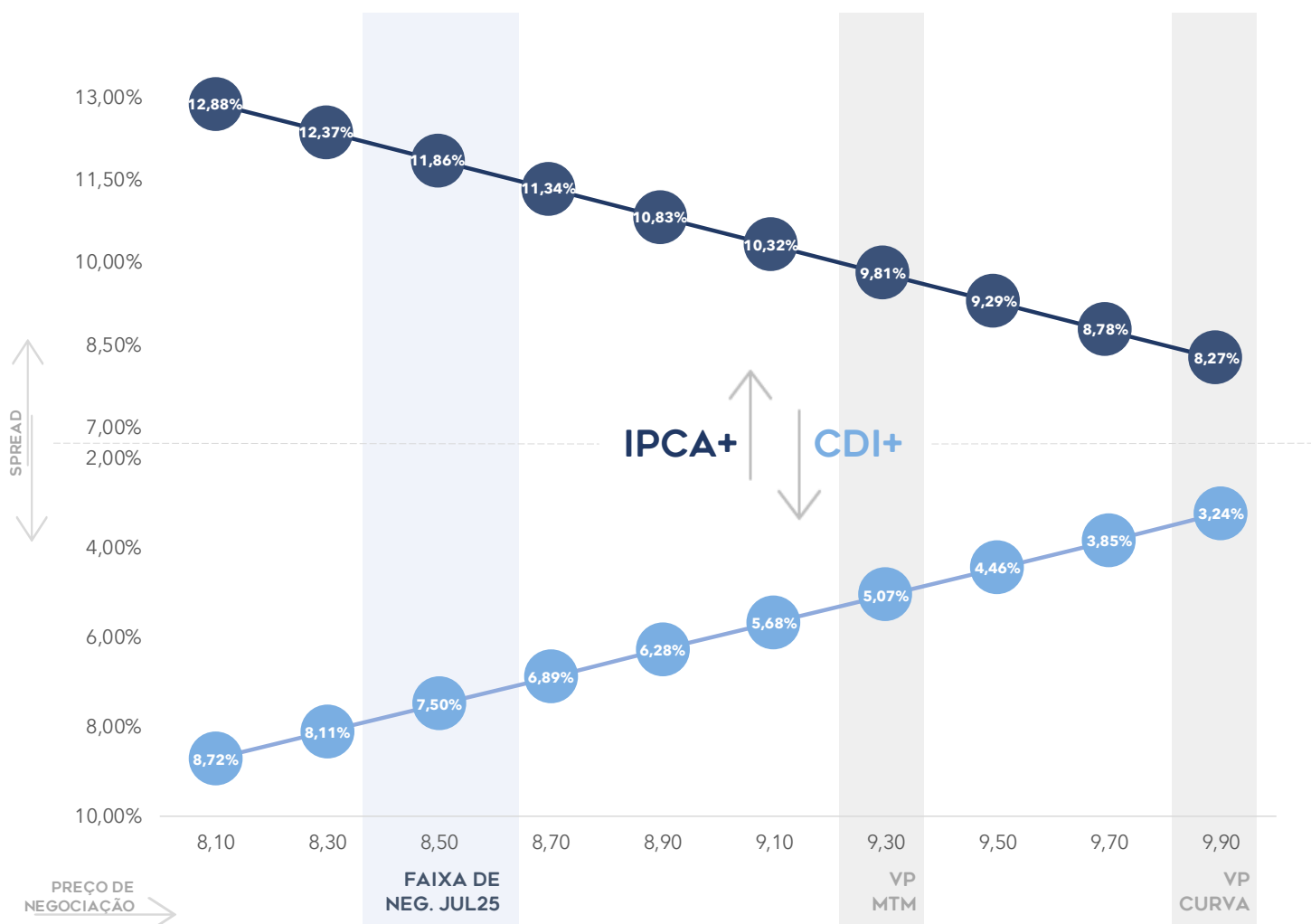
## dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

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

 <p><b>PREÇO FECHAMENTO</b> DATACOM</p> <p>R\$ <b>8,49</b></p>	 <p><b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> CURVA<sup>1</sup></p> <p>R\$ <b>9,90</b></p>	 <p><b>VALOR DA COTA PATRIMONIAL</b> MTM<sup>2</sup></p> <p>R\$ <b>9,30</b></p>
 <p><b>DIVIDEND YIELD</b> MENSAL<sup>3</sup></p> <p><b>1,12%</b></p>	 <p><b>SPREAD MÉDIO INDEXADO</b> @VP COTA CURVA<sup>1</sup></p> <p>IPCA+ <b>8,27%</b></p>	 <p><b>SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO</b> @VP COTA CURVA<sup>1</sup></p> <p>CDI+ <b>3,24%</b></p>

A cota do GAME11 fechou em 11AGO ("DATACOM") em R\$ 8,49, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês de julho foi R\$ 0,095/cota, representando um DY<sup>3</sup> para o exercício de 1,12%. 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+8,27% 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" MTM<sup>2</sup>) a qual encerrou o mês de julho em R\$ 9,30. 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

Apesar das movimentações pontuais no portfólio do fundo, decorrentes das vendas de dois CRIs e da aquisição de um outro CRI realizadas no mês corrente, a distribuição entre classes de ativos e indexadores permaneceu praticamente inalterada em julho. O fundo mantém maior concentração em ativos atrelados ao IPCA buscando continuamente ajustar o spread médio da carteira e realizar ganhos de capital com compressão de spread através de negociações com nossos ativos "Táticos" no mercado secundário. Considerando o atual patamar da taxa básica de juros, ainda devemos manter uma exposição relevante a ativos pós-fixados a fim de capturar o momento de juros elevados.

### PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



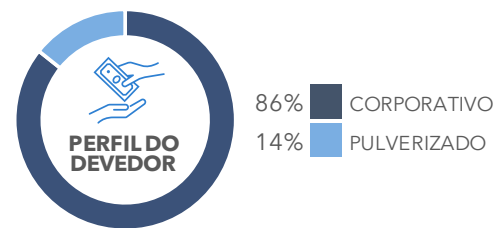
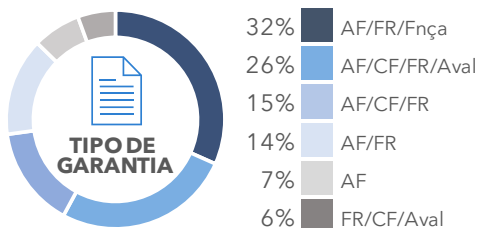
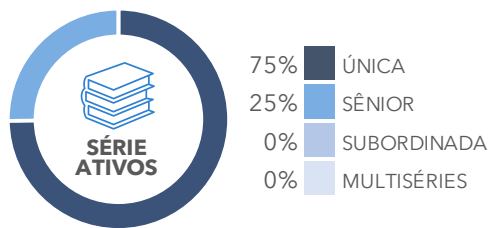
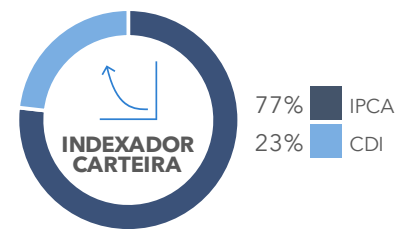
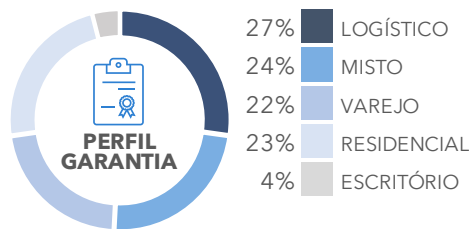
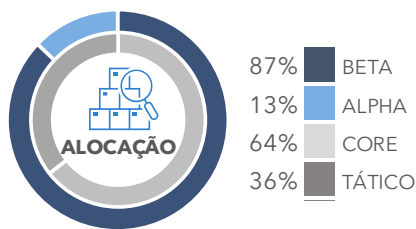
DURATION MÉDIA



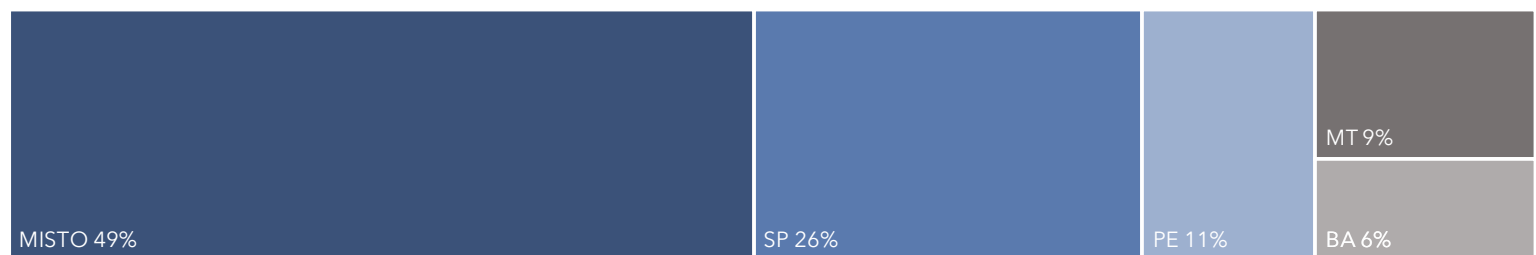
INDEX PREDOMINANTE



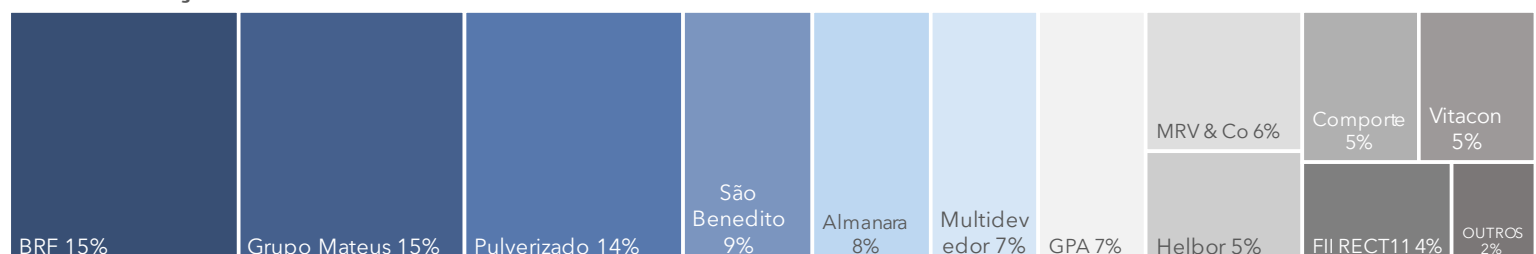
### RAIO X PORTFÓLIO GAME11



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

Durante o mês de julho aproveitamos uma janela de liquidez para nossos ativos táticos onde alienamos definitivamente ambas as series do CRIs BAT, que havíamos adquirido no mercado secundário com spread relevante em comparação a taxa de emissão original do papel, realizando uma compressão do spread na saída do ativo encorpando o resultado do fundo neste mês. Realizamos ainda dentro do mês de julho a aquisição do CRI Rep. do Líbano também de forma tática. O ativo tem como devedores a incorporadora (Helbor) e construtora (Toledo Ferrari), responsáveis pelo desenvolvimento de um projeto misto no terreno adquirido com VGV estimado de R\$ 1,5 bilhão em uma região nobre da cidade de São Paulo.

#	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%	16.661	7,71%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	5,5
2	BRF SSA CCV	24B0013802	BARI	IPCA	12,00%	12.685	5,87%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	48%	FEV/26	1,2
3	BRF VISA2	25B2793257	BARI	IPCA	8,00%	19.657	9,10%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	6,2
4	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	9.833	4,55%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE	60%	SET/30	3,1
5	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.632	3,99%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,5
6	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.278	1,98%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	4,8
7	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	4.968	2,30%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	4,9
8	GPA V (S346)	20L0687133	TRUE	IPCA	5,50%	5.995	2,77%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	5,0
9	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	8.877	4,11%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	JUL/37	4,2
10	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	7,00%	21.722	10,05%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	7,3
11	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	10.388	4,81%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	67%	MAI/43	7,2
12	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	2.333	1,08%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,9
13	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	2.478	1,15%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
14	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	2.478	1,15%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,9
15	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	7.124	3,30%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,7
16	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	6.765	3,13%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,3
17	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	3.536	1,64%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,2
18	REPUBLICA LÍBANO	24L2170982	BARI	IPCA	10,80%	10.006	4,63%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/31	4,1
19	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.346	4,32%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,1
20	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,10%	4.782	2,21%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	5,2
21	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.717	3,57%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,8
22	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	8.553	3,96%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,6
23	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	2.183	1,01%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,4
24	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	9.769	4,52%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,6
25	MANATÍ HF	MANA11	-	IPCA	10,00%	3.617	1,67%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
26	CYRELA CRÉD.	CYCR11	-	IPCA	10,00%	1.737	0,80%	ÚNICA	CORP.	MISTO	ALPHA	TÁTICO	-	INDET.	-
27	VERITÁ M.E.	VRTM11	-	IPCA	9,50%	9.989	4,62%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	INDET.	-

## ALMANARA

### ATIVO - 22J1202552

Emissão lastreada em contrato atípico de locação contra a rede de restaurantes Almanara, o ativo alvo é um Centro Logístico onde esta localizado a cozinha central da rede. O imóvel concentra toda o pré-preparo dos insumos ofertados nas unidades Almanara, ativo importante e estratégico para a logística da companhia e qualidade da marca. Além da AF do imóvel alvo, o CRI conta com a AF das unidades comerciais do escritório da rede na rua Oscar Freire, e ainda possui fundo de reserva e fiança.

<b>VÉRTICE</b> Beta	<b>RISCO</b> Corporativo	<b>VCTO</b> dez/37	<b>%CARTEIRA</b> 7,71%	<b>LTV</b> 65%	<b>TAXA</b> IPCA + 8%
------------------------	-----------------------------	-----------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------



CENTRO LOGÍSTICO - GDE SP

# OS ATIVOS

## detalhes

### BRF SSA CCV

ATIVO - 24B0013802

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	fev/26	5,87%	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	9,10%	35%	IPCA + 8%



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO - PE

### COMPORTE

ATIVO - 23I1270600

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	set/30	4,55%	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	3,99%	40%	IPCA + 6,25%



EDIFICIO COMERCIAL - GDE SP



# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	1,98%	76%	IPCA + 5,75%



### 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	2,30%	75%	IPCA + 5%



### 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	2,77%	74%	IPCA + 5,5%



### 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	4,11%	63%	PCA + 10,55%





# OS ATIVOS

## detalhes

### MATEUS ATIVO - 22D0371159

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	abr/42	10,05%	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	4,81%	67%	IPCA + 8%



LOJA ATACADO - GRUPO MATEUS

### MAUA I ATIVO - 21C0776201

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de imóveis originados por diversos incorporadores, em sua grande maioria de primeira linha. Totalidade dos créditos possui alienação fiduciária de ativo imobiliário já performado. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 15%, além de coobrigação em mais de 50% dos créditos.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/36	1,08%	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	1,15%	66%	CDI + 3,25%

**MRV & CO**

# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	1,15%	66%	CDI + 3,25%



### 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	3,30%	66%	CDI + 3%



### MRV FLEX VI ATIVO - 24I1419236

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/33	3,13%	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	1,64%	31%	IPCA + 6,5%





# OS ATIVOS

## detalhes

### REPUBLICA LÍBANO ATIVO - 24L2170982

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/31	4,63%	80%	IPCA + 10,8%



PROJETO RESIDENCIAL - SP

### 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	4,32%	65%	IPCA + 8%

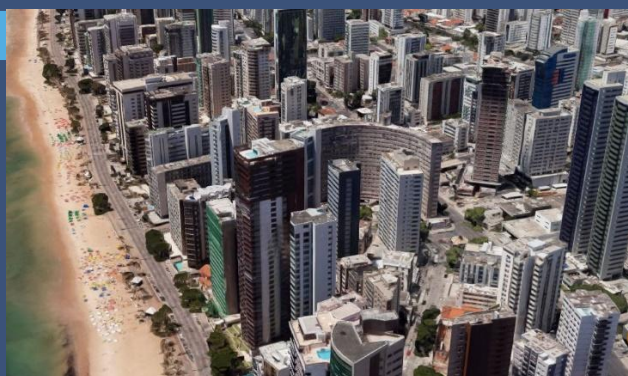


EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

### 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	2,21%	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	3,57%	62%	CDI + 3%



EDIFÍCIO COMERCIAL - CUIABÁ MT



# OS ATIVOS

## detalhes

### 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	3,96%	73%	CDI + 4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

### S.BENEDITO IV ATIVO - 24C1693601

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/31	1,01%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

### 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	4,52%	72%	CDI + 2,36%



EDIFÍCIO SHORT STAY - SP

### 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 portfolio balanceado e bom risco de crédito. Estimativa de retorno durante o investimento no fundo de IPCA + 9,5% a.a..

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	INDET.	1,67%	-	IPCA + 10%



# OS ATIVOS

## detalhes

### CYRELA CRÉDITO

ATIVO - CYCR11

FII de prazo indeterminado com mandato para investimento em ativos de crédito, com diferencial de investimento de até 33% do PL em ativos de desenvolvimento imobiliário e Equity Preferencial, com gestão ativa da Cy Capital (braço de gestão da Cyrela). Investimento no fundo de forma "Tática" e pontual a fim de capturar uma assimetria de mercado em fundos descontados que pagam dividendos acima da média, e com portfólio balanceado e bom risco de crédito. Estimativa de retorno durante o investimento no fundo de IPCA + 10,5% a.a..

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Alpha	Corporativo	INDET.	0,80%	-	IPCA + 10%



### VERITÁ MULTIESTRATÉGIA

ATIVO - VRTM11

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	INDET.	4,62%	-	IPCA + 9,5%



# 6.

## A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

**CRI GPA** | LOJA PÃO DE AÇUCAR





# A GUARDIAN GESTORA

a gestora

## QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 5,0 bilhões** sob gestão distribuídos entre 19 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 16 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\$ 5.5**  
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES

 **+ 430K**  
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS

 **R\$ 5.0**  
bilhões

FUNDOS

 **19**  
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS

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

MERCADO IMOBILIARIO

 **20**  
anos de experiência

## CARACTERISTICAS DO FUNDO

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

**GUSTAVO ASDOURIAN**  
CEO

GESTÃO DE INVESTIMENTO

R.I., SALES E RESEARCH

COMPLIANCE E RISCO

CRÉDITO ESTRUTURADO

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 JUL25

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\$ 1,33**  
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

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

NÚMERO ATIVOS

**39**  
imóveis

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

**12,4**  
anos

MÚLTIPLO P/VP

**1,00**  
x

PREÇO COTA<sup>1</sup> (P)

**R\$ 8,99**  
por cota

VALOR PATRIMONIAL  
COTA (VP)

**R\$ 9,00**  
por cota

RENTABILIDADE MÉDIA

**11,1%**  
ao ano

LIQUIDEZ DIÁRIA

**R\$ 5,22**  
milhões

NÚMERO INVESTIDORES

**390,2**  
mil cotistas

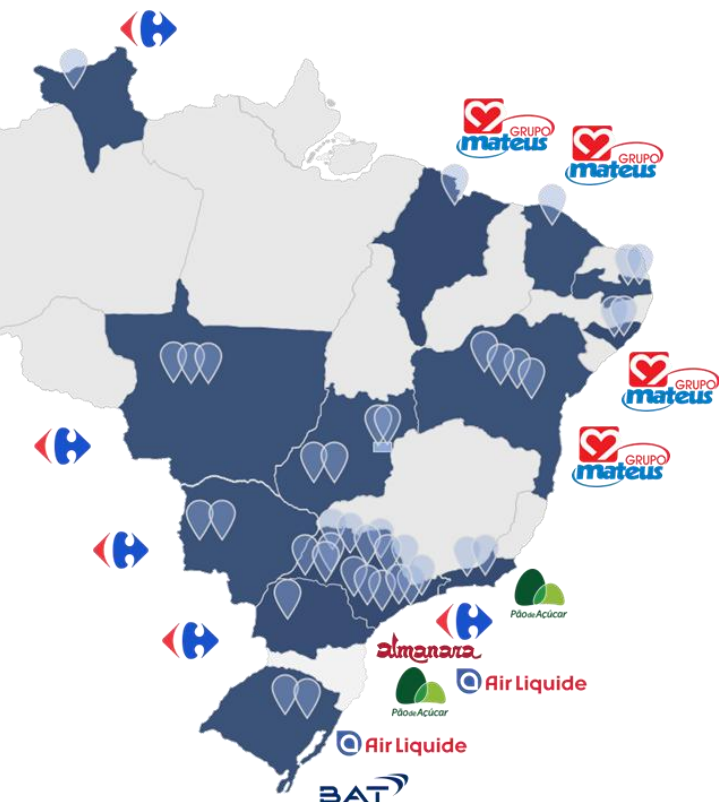
VACÂNCIA

**0%**  
física e financeira

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

**512,4**  
mil m<sup>2</sup>

### RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



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

# GUARDIAN ICATU PREV RF CP

## outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de julho, **o fundo rendeu 1,30% , o equivalente a 101,8% do CDI no período e 107,4% 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 | **106,41% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 53.662.432,67**

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
<b>2025</b>	Fundo	8,35%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%					
	CDI	7,78%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%					
	%CDI	107,4%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%					
<b>2024</b>	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%
<b>2023</b>	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



37% DEBÊNTURE  
11% CRI  
4% LFT  
21% FUNDOS  
20% CAIXA  
8% ZERAGEM



67% CDI+  
33% %CDI



76% AAA  
7% AA+  
4% AA  
2% AA-  
0% A+  
0% A  
11% Sem Rating

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

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA  
DO MÊS DE JUL25

# APOIO AO INVESTIDOR

## glossário e contato

### GLOSSÁRIO

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

### CONTATO

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

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

 **TELEFONE**  
+55 11 3098 8900

 **LINKEDIN**  
GUARDIAN GESTORA S.A.

 **INSTAGRAM**  
GUARDIAN.GESTORA

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



### AVISO LEGAL

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