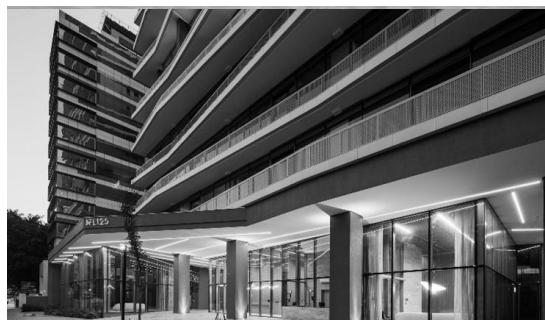
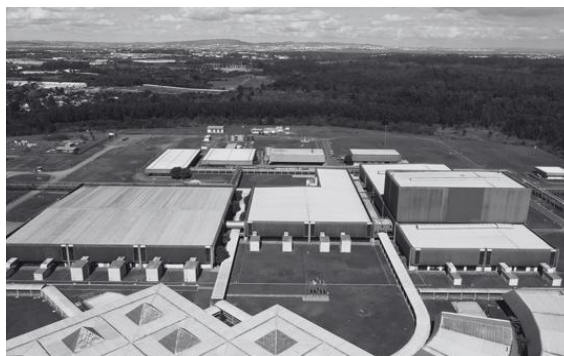




GAME¹¹ FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA



RELATÓRIO GERENCIAL

SET 2026

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números gerais **GAME11 | SET26**
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.

PRINCIPAIS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 264,4**
milhões

ALOCÇÃO ATIVOS ALVO

 **100%**
em TVM

NÚMERO ATIVOS

 **24**
23 CRIs
01 FII

VALOR PATRIMONIAL¹ (VP)

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

RESULTADO DO MÊS

 **R\$ 0,085**
por cota

RENTABILIDADE¹ NO MÊS

 **0,91%**
ao mês

PREÇO COTA² (DATACOM)

 **R\$ 8,71**
por cota

DIVIDENDO DISTRIBUIDO

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

DIVIDEND YELD²

 **1,15%**
ao mês

MÚLTIPLO P/VP

 **0,94**
x

DURATION MÉDIA

 **3,68**
anos

NÚMERO INVESTIDORES

 **20,2**
mil cotistas

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GAME11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **SET 2021**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

MÊS DE REFERÊNCIA | **SET 26**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATACOM | **7º DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,10% A 1,15% ³**

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

BENCHMARK | **IMAB-5 + IPCA**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS **28.426.127**

DATA DE PAGAMENTO | **22 OUTUBRO 2026**

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

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

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

A TESE DE INVESTIMENTO

estrutura e principais características do fundo

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

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA - 3 PILARES

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

BETA β ALOCAÇÃO 60 - 90% DOS ATIVOS GAME11	α ALPHA ALOCAÇÃO 40 - 10% DOS ATIVOS GAME11
<p>PERFIL CRI CRI Corporativo - Sênior e Única CRI Pulverizado - Sênior e Única</p> <p>PERFIL FII Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido</p> <p>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</p>	<p>PERFIL CRI CRI Corporativo - Sub e Única CRI Pulverizado - Sub e Única</p> <p>PERFIL FII Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez</p> <p>PERFIL ATIVO 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 FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas com destinação imobiliária), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa.

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.



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 SET26 do GAME11 foi de R\$0,085/cota, impactado diretamente pela combinação dos indexadores do IPCA dos meses de JUN26 (0,16%) e JUL26 (0,07%), AGO26 (-0,32%), em conjunto com o CDI, que registrou um retorno nominal de 1,08% no mês. O dividendo a pagar em 22 OUT foi de R\$0,100/cota, e nossas reservas de resultado acumulado seguem robustas, fechando este mês no patamar de R\$0,091/cota. Os dados deste RG foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0 a partir da data do *split* de cotas.

A distribuição de dividendos nos próximos exercícios será mantido no patamar mínimo de R\$0,100/cota, dada a atual fotografia do portfólio do GAME11 em conjunto com as nossas projeções macroeconômicas. Ainda assim seguiremos com a manutenção de um saldo elevado em reservas de resultado, nossa principal ferramenta para evitar volatilidade em nossos dividendos mensais e uma sensibilidade de retorno aos nossos investidores.

CENÁRIO MACROECONOMICO ATUAL | PROJEÇÕES PARA 2026

O IFIX, principal índice de referência do mercado de fundos imobiliários, apresentou mais um mês de desempenho negativo em setembro. Ao longo do período, o índice registrou fortes retrações, mas recuperou parte significativa das perdas nos últimos dias do mês, encerrando aos 3.755 pontos, com variação negativa de apenas -0,2%.

No cenário macroeconômico doméstico, o Banco Central confirmou mais um corte da taxa Selic na reunião do COPOM de setembro, levando-a a 13,75% a.a. Ainda assim, o mercado vem consolidando a expectativa de desaceleração do ciclo de flexibilização monetária, com projeções de cortes menos intensos e indicação de manutenção dos juros em patamares elevados por um horizonte mais prolongado. Embora esse cenário possa contribuir para uma desaceleração da inflação no curto prazo, as perspectivas para o médio e longo prazo já apontam para uma retomada das pressões inflacionárias, limitando o espaço para novos cortes de juros. Essa percepção se reflete nas expectativas de mercado, que voltaram a projetar inflação superior a 5,00% para 2026, e já elevam as perspectivas para 2027 também. Diante desse ambiente, permanece necessária uma postura cautelosa, com decisões de alocação criteriosamente calibradas.

Por fim, a curva de juros reais apresentou forte movimento de fechamento ao longo de setembro, especialmente nos vértices mais curtos, conforme observado no comportamento dos títulos públicos indexados à inflação. O *yield* médio desses títulos, representado pelo IMA-B5, encerrou o mês em 7,10% a.a., recuo de 65bps em relação aos 7,75% registrados ao final de agosto.

MOVIMENTOS NO PORTFÓLIO DO GAME11

Após os ajustes estratégicos realizados nos últimos exercícios, mantivemos o portfólio sem movimentações relevantes, priorizando a consolidação da alocação atual e a plena utilização dos recursos disponíveis. A composição da carteira reflete o direcionamento da gestão para um equilíbrio entre ativos atrelados ao CDI e ao IPCA, buscando diversificar as fontes de resultado e reduzir a dependência de um único indexador. Essa estratégia permite combinar a elevada geração de caixa proporcionada pelo CDI com a remuneração real dos ativos indexados à inflação, preservando a consistência dos retornos e a sustentação do atual patamar de dividendos do fundo.

Diante das incertezas do cenário macroeconômico e da perspectiva de menor contribuição dos indexadores de inflação, seguimos priorizando uma alocação equilibrada, com foco na relação risco-retorno e na previsibilidade dos resultados. A estratégia busca reduzir a volatilidade da distribuição e fortalecer a resiliência do portfólio diante de diferentes cenários econômicos, preservando a capacidade de geração de renda aos cotistas sem assumir riscos desnecessários.

AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS | Disponibilidades

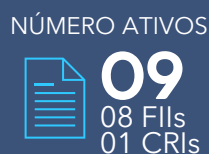
Após anteciparmos, nos últimos exercícios, os principais ajustes estratégicos do portfólio, encerramos setembro sem movimentações relevantes na carteira de ativos. As decisões de alocação realizadas previamente buscaram posicionar o fundo de forma mais eficiente diante do cenário esperado para os indexadores, com maior exposição ao CDI para mitigar os efeitos da deflação sobre os ativos atrelados ao IPCA. Nesse contexto, concentramos os esforços do período na alocação integral das disponibilidades remanescentes, buscando maximizar a geração de resultados por meio da plena utilização dos recursos do fundo.

FII GUARDIAN HEDGE FUND

Fundo com objetivo de centralizar as iniciativas com outros FIIs

O Guardian Hedge Fund ("GAHF") é um veículo estruturado inicialmente para acomodar operações de compra e venda de ativos contra terceiros, incluindo estruturas que envolvam compensação de cotas de diversas formas. O fundo constitui um mecanismo fundamental para acelerar a estratégia de reciclagem de portfólio do GAME11, bem como apoiar o processo de captação da sua 3ª emissão de cotas. Em um segundo momento, o GAHF passará a concentrar todas as operações envolvendo fundos imobiliários, atuando de forma paralela à estratégia original como um fundo de fundos. Dessa forma, o veículo será responsável por consolidar as posições em FIIs, listados na B3 ou não, contemplando diferentes horizontes de desinvestimento, inclusive prazos indeterminados. Apesar de parte relevante dos ativos possuir característica de renda variável, a gestão trabalhará com uma meta de retorno estimado para o fundo descrita abaixo.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO PORTFÓLIO



RAIO X DA CARTEIRA

Com o objetivo de dar maior visibilidade à estratégia envolvendo operações com FIIs de terceiros, e de isolar o retorno dessa estratégia no âmbito do GAME11, apresentamos individualmente cada uma das operações abaixo. Para cada ativo, definimos um retorno estimado ("TAXA EST.") atrelado a um indexador específico, que servirá como base para o retorno ponderado do GAHF, podendo ser ajustado à medida que a estratégia do portfólio evolui, seja por meio de desinvestimentos ou pela inclusão de novos FIIs. Para fins de comparação entre o retorno efetivamente observado e nossa expectativa, atualizamos a TIR real dos ativos ("SPREAD OVER"). Em função da dinâmica de negociações no mercado secundário, é esperado que o fundo mantenha uma parcela pontual de disponibilidades, as quais serão alocadas preferencialmente em CRIs de liquidez imediata, com rentabilidade atrelada ao CDI ou prefixados.

CARTEIRA DE ATIVOS

#	NOME	CÓDIGO	GESTOR	INDEX	TAXA EST.	VOLUME R\$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO FUNDO	SPREAD OVER	VÉRTICE	FUNÇÃO	P	PRAZO VCTO	DY MÊS
1	MANATÍ HF	MANA11	MANATÍ	IPCA	10,00%	3.461	1,25%	ÚNICA	HEDGE	11,66%	BETA	CORE	9,23	INDET.	0,120
2	VERITÁ ME	VRTM11	FATOR	IPCA	9,00%	6.758	2,44%	ÚNICA	HEDGE	12,05%	ALPHA	TÁTICO	6,77	INDET.	0,090
3	CAP. OPORT. SUB	CPOP-S	CAPITANIA	CDI	5,00%	10.184	3,68%	SUB.	FOF	3,85%*	ALPHA	CORE	79,0	DET.	0,000
4	GUARDIAN CORE	GCORE	GUARDIAN	CDI	5,75%	23.141	8,36%	SUB.	TIJOLO	5,66%*	ALPHA	CORE	97,6	DET.	1,473
5	INTER IFIX PAPEL	ITIP11	INTER	IPCA	9,10%	7.980	2,88%	ÚNICA	INDEX	9,11%	BETA	CORE	54,2	INDET.	0,000
6	INTER IFIX TIJOLO	ITIT11	INTER	IPCA	7,80%	1.988	0,72%	ÚNICA	INDEX	7,92%	BETA	CORE	61,2	INDET.	0,620
7	INTER RESIDENCE	INRD11	INTER	IPCA	8,50%	2.397	0,87%	ÚNICA	RESID.	7,64%	ALPHA	CORE	72,7	INDET.	0,720
8	GUARDIAN LIQ. DI	GLIQ	GUARDIAN	CDI	0,30%	32.201	11,64%	ÚNICA	PAPEL	0,02%	BETA	TÁTICO	11,2	INDET.	0,121
9	CAIXA/CRIs	LIQUIDEZ	-	CDI	0,00%	6.583	2,38%	-	-	-	BETA	TÁTICO	N/A	-	-

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Seguimos com exposição relevante a FIIs estruturados integralmente vinculados ao CDI, reforçando nossa base de resultados em um período de transição, marcado pela menor contribuição esperada dos ativos indexados à inflação, diante do IPCA de agosto, que registrou deflação de 0,32%.

Em agosto, recebemos a convocação das AGEs dos fundos do Inter Asset para deliberação sobre a consolidação das estratégias. A operação foi aprovada para o ITIP11 e o INRD11, que serão incorporados ao Inter HedgeFund (INHF11), enquanto a proposta referente ao ITIT11 não foi aprovada. Avaliamos o movimento positivamente, pois a concentração das estratégias em um único veículo amplia o patrimônio líquido e pode contribuir para o aumento da liquidez média diária, apoiada por uma base maior de cotistas. Entre outubro e novembro, esperamos receber as novas cotas do INHF11, o que exigirá a atualização da composição da carteira apresentada. Os fundos envolvidos na consolidação passaram por amortizações e distribuíram resultados acumulados, com destaque para o INRD11, negociando ativos acima do nosso preço médio, e com a conclusão da transferência dos ativos, esperamos capturar uma TIR atrativa.

3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

rentabilidade, secundário, liquidez e resultados

CRI BRF SALVADOR | CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO LOGÍSTICO



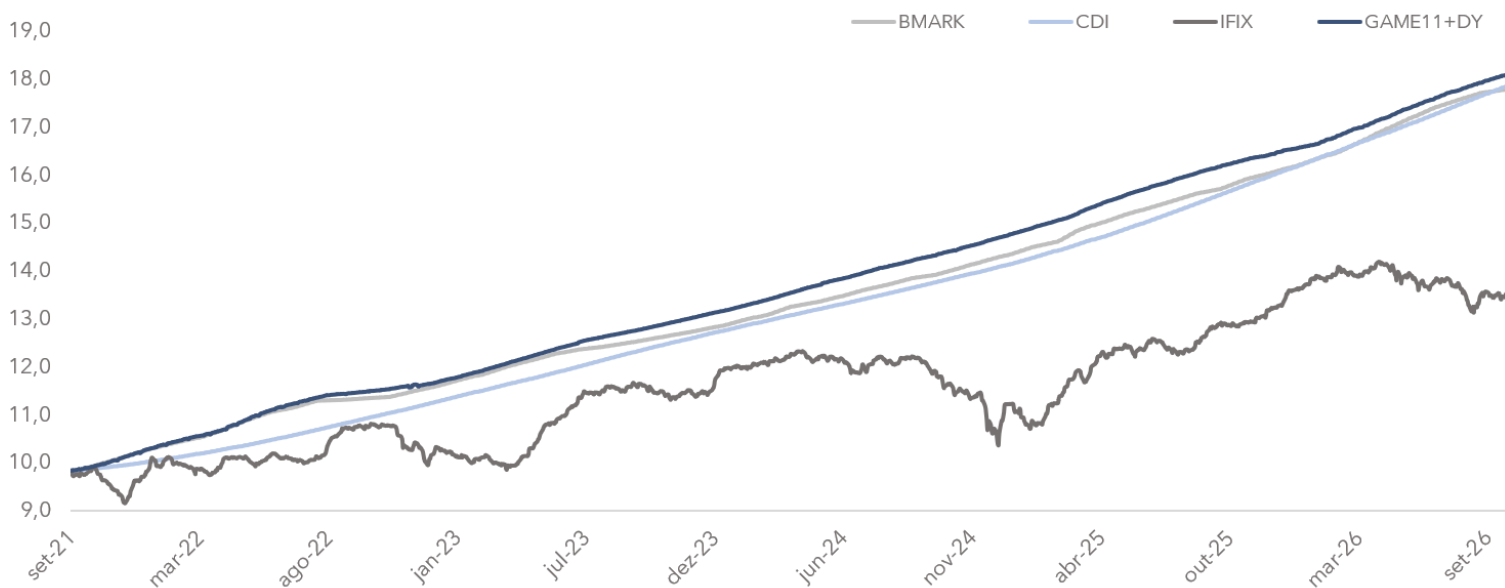
PERFORMANCE GAME11

rentabilidade histórica, liquidez e secundário

RENTABILIDADE GAME11 vs ÍNDICES DE MERCADO

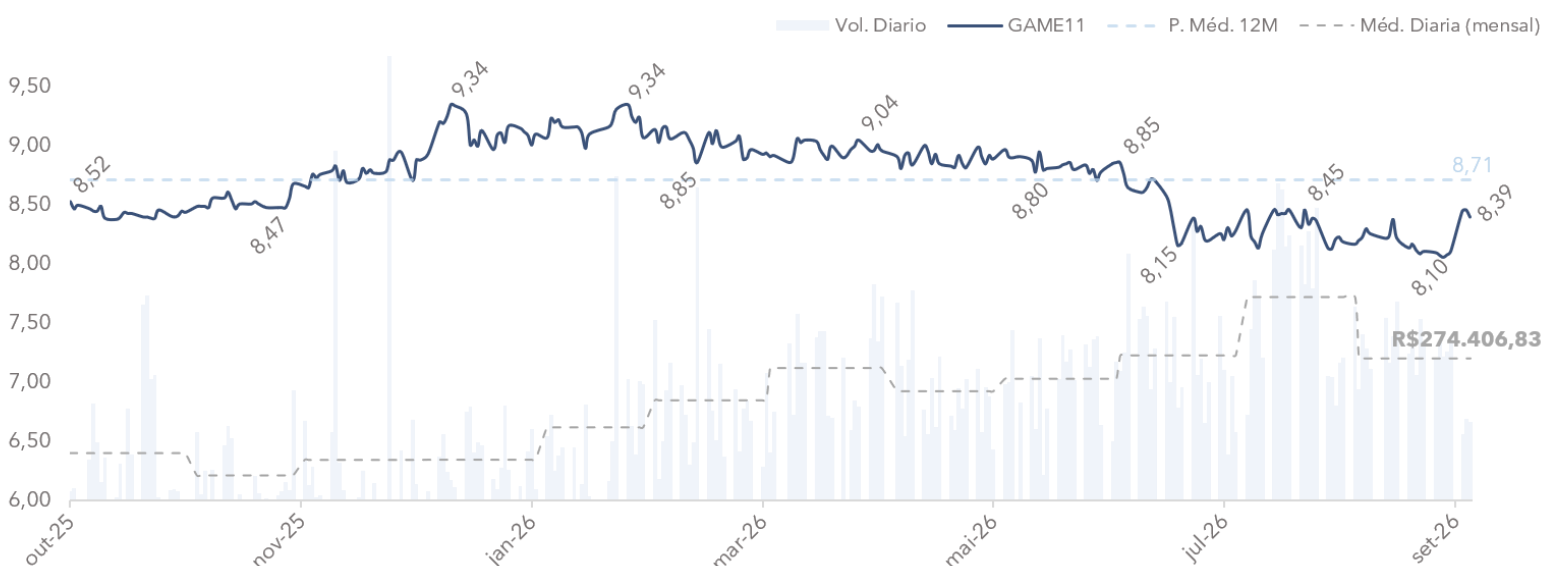
A rentabilidade acumulada desde o IPO do fundo segue superando os principais indicadores comparáveis de mercado. Onde o GAME11 registrou desde o início de suas atividades uma **rentabilidade nominal de 84,0%**, para efeito de comparação, o *benchmark* do fundo registrou no mesmo período uma rentabilidade acumulada de 81,1%.

No passo em que o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou neste mesmo período um retorno positivo de apenas 37,6%. Por fim, esta rentabilidade nominal do GAME11 no período é equivalente a 102,9% do CDI.



LIQUIDEZ DIÁRIA E MÉDIA | PREÇO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O fundo oscilou no mercado secundário, ao longo do mês, entre a mínima de R\$ 8,05 e a máxima de R\$ 8,45, encerrando o período cotado a R\$ 8,39. Para efeito de comparação, ao longo dos últimos 12 meses, observou-se um preço médio de R\$ 8,71 para o GAME11. O fundo apresentou volatilidade ao longo de setembro, mas nos últimos dias do mês apresentou um certo viés positivo e encerrou o período com variação positiva de 2,82%, em uma perspectiva mais ampla, as cotas acumulam depreciação de -0,59% nos últimos 12 meses. A média diária de negociações apresentou uma queda frente ao mês de agosto, registrando o volume de R\$ 274,4 mil/dia em setembro. Em paralelo, a base de investidores apresentou leve redução no período, encerrando o mês com 20.272 cotistas.



DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

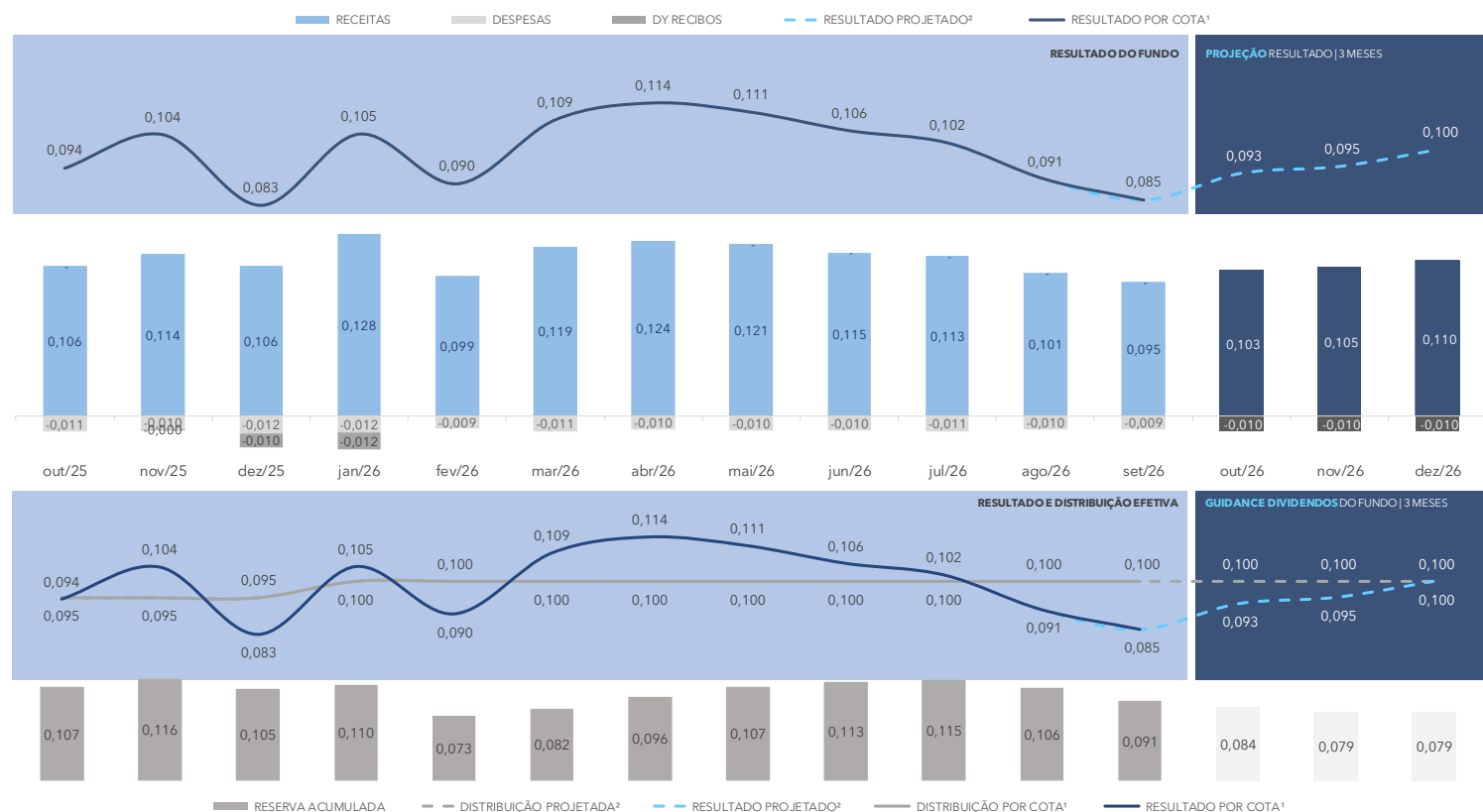
DRE, composição do resultado, dividendos e guidance

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, com base no fechamento da cota na "DATACOM" da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 1,15%. No passo em que acumulamos nos últimos 12 meses um DY de 13,42%, em bases comparáveis, este *dividend yield* de 12M é equivalente a IPCA + 8,46%.

	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.292.049	2.476.869	2.294.868	2.786.367	2.805.171	3.392.268	3.510.717	3.448.442	3.281.950	3.202.693	2.869.168	2.687.149	35.047.710
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.234.100	2.369.343	2.163.775	1.455.273	1.624.078	2.111.175	2.179.624	2.159.349	2.217.106	2.165.975	1.784.325	1.576.306	24.040.428
OUTROS RENDIMENTOS	57.949	107.527	131.093	1.331.093	1.181.093	1.281.093	1.331.093	1.289.093	1.064.843	1.036.718	1.084.843	1.110.843	11.007.282
TOTAL DE DESPESAS	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 250.698	- 299.103	- 275.200	- 290.962	- 280.345	- 303.401	- 277.508	- 269.531	- 3.213.473
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 211.870	- 180.680	- 231.479	- 223.591	- 226.187	- 272.990	- 249.965	- 248.762	- 256.245	- 276.187	- 252.605	- 255.117	- 2.885.678
OUTRAS DESPESAS	- 30.354	- 30.100	- 32.698	- 25.953	- 24.511	- 26.113	- 25.235	- 42.200	- 24.100	- 27.214	- 24.903	- 14.414	- 327.796
RESULTADO LÍQUIDO	2.049.825	2.265.994	1.811.325	2.269.527	2.554.473	3.093.165	3.235.517	3.157.480	3.001.605	2.899.292	2.591.660	2.417.618	31.347.479
RECEITAS	2.292.049	2.476.869	2.294.868	2.786.367	2.805.171	3.392.268	3.510.717	3.448.442	3.281.950	3.202.693	2.869.168	2.687.149	35.047.710
DESPESAS	- 242.224	- 210.780	- 264.177	- 249.545	- 250.698	- 299.103	- 275.200	- 290.962	- 280.345	- 303.401	- 277.508	- 269.531	- 3.213.473
DY RECIBOS	-	-	96	- 219.367	- 267.295	-	-	-	-	-	-	-	- 486.758
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	2.061.279	2.061.279	2.061.279	2.169.768	2.842.613	2.842.613	2.842.613	2.842.613	2.842.613	2.842.613	2.842.613	2.842.613	31.094.507
RESERVA DE RESULTADO	- 11.454	204.714	- 249.955	99.759	- 288.140	250.552	392.904	314.867	158.992	56.679	- 250.953	- 424.994	252.972
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	2.321.602	2.526.317	2.276.362	2.376.121	2.087.981	2.338.533	2.731.437	3.046.305	3.205.297	3.261.975	3.011.023	2.586.029	2.586.029
RESULTADO POR COTA ¹	0,094	0,104	0,083	0,105	0,090	0,109	0,114	0,111	0,106	0,102	0,091	0,085	1,194
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,095	0,095	0,095	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	1,185
RES. ACUM. POR COTA	0,107	0,116	0,105	0,110	0,073	0,082	0,096	0,107	0,113	0,115	0,106	0,091	0,091
VALOR PATRIMONIAL ²	9,35	9,40	9,60	9,60	9,60	9,60	9,60	9,60	9,30	9,30	9,30	9,30	-
RESULTADO / VP ²	1,01%	1,11%	0,87%	1,09%	0,94%	1,13%	1,19%	1,16%	1,14%	1,10%	0,98%	0,91%	12,62%
FECHAMENTO DATA-COM ³	8,60	8,82	9,26	9,15	9,10	9,04	8,95	8,94	8,71	8,41	8,37	8,71	-
DIVIDEND YIELD ³	1,10%	1,08%	1,03%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,12%	1,15%	1,19%	1,19%	1,15%	13,42%

COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS | GUIDANCE DIVIDENDOS¹ & RESERVAS



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

4.

SENSIBILIDADE DA COTA

Spread médio em função da variação da cota
no mercado secundário

CRI MATEUS | LOJA MIX MATEUS ATACADO



RESUMO FINANCEIRO GAME11

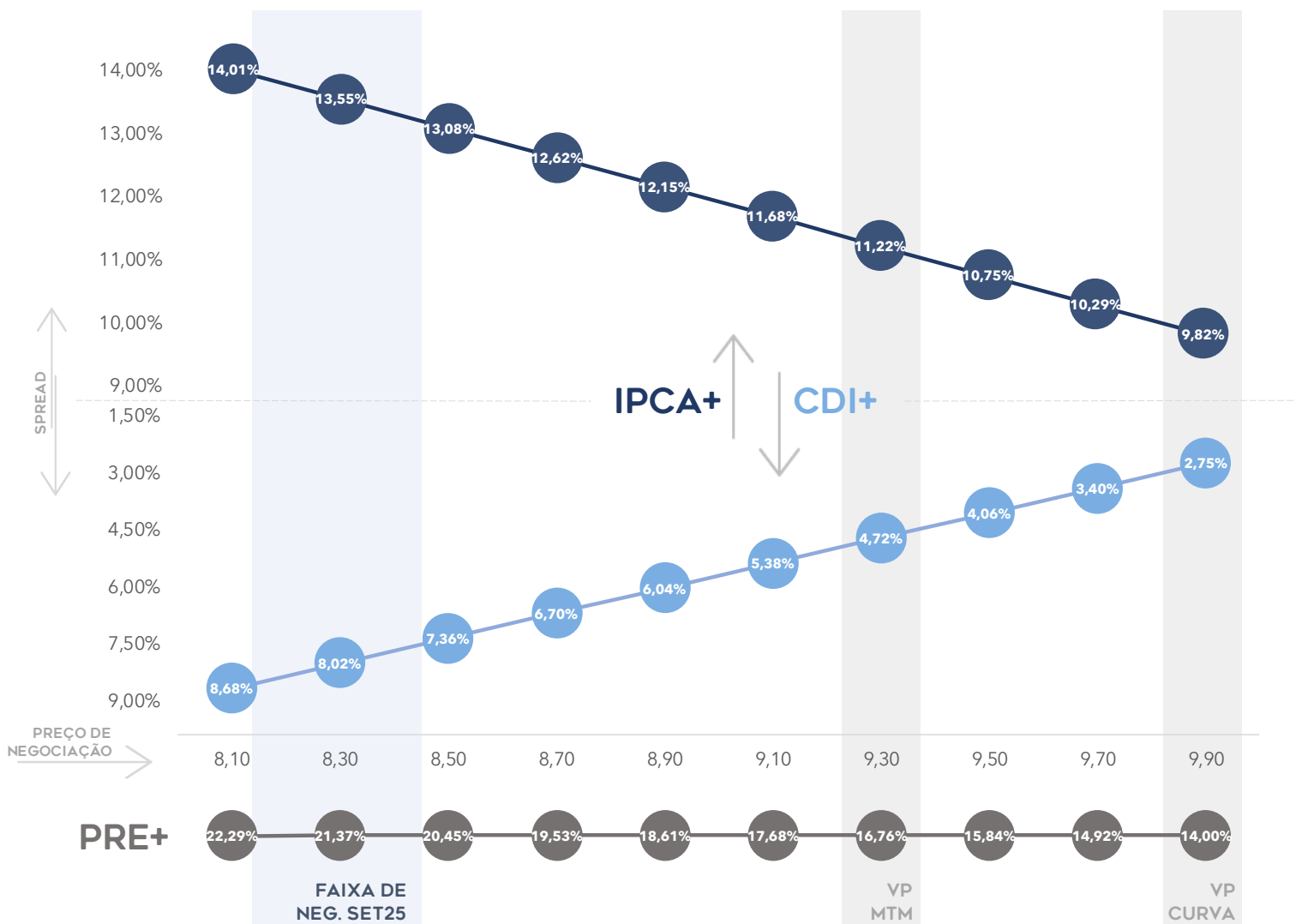
dividend yield, cota patrimonial, e spread médio do portfólio

DIVIDEND YIELD, COTA PATRIMONIAL, E SPREAD MÉDIO DO PORTFÓLIO

 PREÇO FECHAMENTO DATACOM R\$ 8,71	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL CURVA ¹ R\$ 9,90	 VALOR DA COTA PATRIMONIAL MTM ² R\$ 9,30
 DIVIDEND YIELD MENSAL ³ 1,15%	 SPREAD MÉDIO INDEXADO @VP COTA CURVA ¹ IPCA+ 9,82%	 SPREAD MÉDIO PÓS FIXADO @VP COTA CURVA ¹ CDI+ 2,75%

A cota do GAME11 fechou ("DATACOM") em R\$ 8,71, e o dividendo divulgado com base nos resultados do mês foi R\$ 0,100/cota, representando um DY³ para o exercício de 1,15%. Considerando a cota patrimonial com os ativos marcados individualmente pela taxa de ingresso no fundo ("VP" CURVA¹) observamos um *Spread* médio no GAME11 de IPCA+9,82%, CDI+2,75% e 14,00% Prefixado. Para fins de divulgação nos informes mensais, a cota patrimonial do fundo considera sobre os ativos que compõem a carteira do fundo uma marcação a mercado ("VP" MTM²) a qual encerrou o mês 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

Antecipamos os principais ajustes do portfólio diante dos efeitos da deflação registrada no IPCA de agosto (-0,32%), que deverá pressionar o resultado do fundo principalmente em setembro e, em menor intensidade, em outubro. Nesse período, não esperamos movimentações relevantes na carteira, além da alocação do excesso de disponibilidades geradas ao longo dos últimos exercícios. A exposição relevante ao CDI deverá compensar parcialmente a menor contribuição dos ativos indexados ao IPCA, enquanto nossas robustas reservas de resultado oferecem suporte adicional à distribuição, permitindo atravessar esse período com maior previsibilidade, sustentando a manutenção dos dividendos do GAME11 no atual patamar para os exercícios que seguem.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS

ADIMPLÊNCIA DOS ATIVOS



NÚMERO ATIVOS



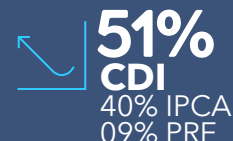
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



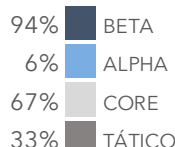
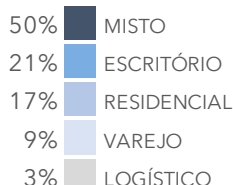
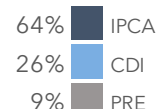
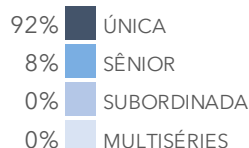
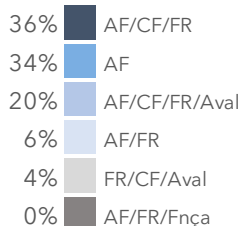
DURATION MÉDIA



INDEX PREDOMINANTE



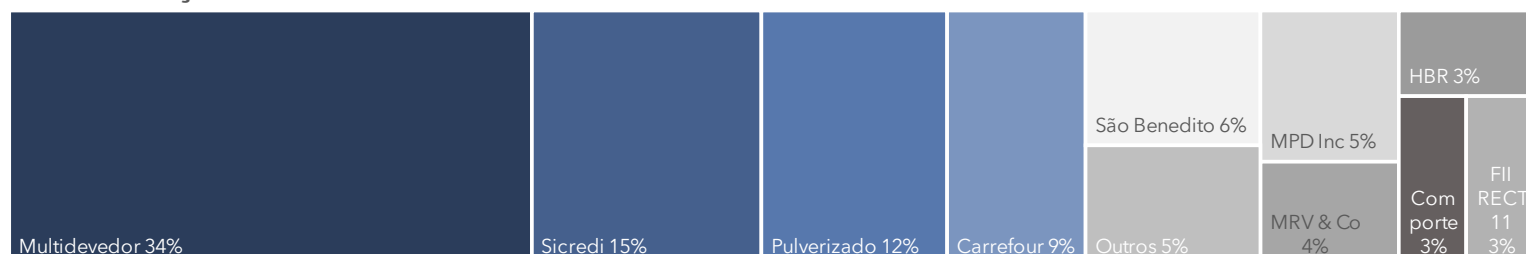
RAIO X PORTFÓLIO GAME11



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Portfólio distribuído em 24 ativos, em sua maioria highgrade*

O GAME11 segue com 100% de seus recursos alocados em ativos-alvo, com o portfólio distribuído em 24 ativos, sendo composto por 23 CRIs com fluxo de pagamentos mensal, e um FII (Guardian Hedge Fund) de prazo indeterminado, que consolida toda a estratégia de investimento em FIIs, sejam eles de prazo determinado ou não. Parte dessa estratégia possui horizonte de saída esperado no médio prazo e é detalhada em seção exclusiva deste relatório dedicada ao GAHF. No mês de agosto, a carteira apresenta duration média de 3,7 anos e elevado grau de pulverização dos ativos.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL		FUNÇÃO	LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRITIA	VÉRTICE			VCTO	ANOS
1	BARI I	22C0899517	BARI	IPCA	7,25%	1.633	0,59%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	52%	MAR/41	3,5
2	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	2.267	0,82%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	49%	MAR/43	3,1
3	CARREFOUR	25L2402882	BARI	PRE	14,00%	25.130	9,08%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	55%	DEZ/28	2,5
4	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,80%	8.251	2,98%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	TÁTICO	60%	SET/30	2,7
5	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.243	2,98%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	4,3
6	HBR W	25C3830805	BARI	CDI	2,60%	8.277	2,99%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	75%	MAR/35	7,2
7	HELBOR II	25F2094673	BARI	CDI	2,50%	7.768	2,81%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	75%	SET/35	5,2
8	LOTE5	24B1573243	LEVERA.	IPCA	10,55%	7.855	2,84%	ÚNICA	PULV.	RESID.	ALPHA	CORE	63%	JUL/37	4,0
9	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	856	0,31%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	3,7
10	MPD	26H4518505	BARI	CDI	2,00%	14.809	5,35%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	85%	AGO/31	2,5
11	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,25%	1.889	0,68%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
12	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,25%	1.889	0,68%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
13	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	6.531	2,36%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	2,1
14	MRV FLEX VI	24I1419236	TRUE	IPCA	9,63%	9.434	3,41%	SÊNIOR	PULV.	RESID.	BETA	CORE	63%	MAR/33	3,1
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	2.240	0,81%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,0
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.279	3,35%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	4,9
17	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	7.032	2,54%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	3,4
18	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	7.657	2,77%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	6,2
19	S.BENEDITO IV	24C1693601	VIRGO	CDI	3,35%	1.994	0,72%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	60%	MAR/31	4,0
20	SICREDI 33	25F3364733	PROVIN.	IPCA	9,58%	24.444	8,83%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	NOV/44	6,9
21	SICREDI 34	25F3429327	PROVIN.	IPCA	9,58%	17.284	6,25%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	80%	DEZ/44	6,9
22	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,36%	7.079	2,56%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,2
23	3Z REALTY	21I0683349	OPEA	IPCA	7,50%	183	0,07%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	47%	SET/28	1,2
24	GUARDIAN HF	GRDN HF	-	-	-	94.694	34,22%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	-	INDET.	-

OS ATIVOS

detalhes

BARI I ATIVO - 22C0899517

Emissão lastreada em créditos pulverizados oriundos de financiamentos para aquisição de imóveis e operações de Home Equity, originados por diversos incorporadores e estruturada pelo conglomerado financeiro BARI, instituição com amplo histórico em emissões pulverizadas e reconhecido know-how na estruturação desse tipo de produto. A emissão conta com 97 contratos cedidos, todos com alienação fiduciária individualizada das unidades, resultando em um LTV médio de 52% e subordinação inicial mínima de 10% no CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/41	0,59%	52%	IPCA + 7,25%

bari.

BARI II ATIVO - 22I0099580

Emissão lastreada em créditos pulverizados oriundos de financiamentos para aquisição de imóveis e operações de Home Equity, originados por diversos incorporadores e estruturada pelo conglomerado financeiro BARI, instituição com amplo histórico em emissões pulverizadas e reconhecido know-how na estruturação desse tipo de produto. A emissão conta com 173 contratos cedidos, todos com alienação fiduciária individualizada das unidades, resultando em um LTV médio de 49% e subordinação inicial mínima de 10% no CRI.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/43	0,82%	49%	IPCA + 7,75%

bari.

CARREFOUR ATIVO - 25L2402882

Emissão lastreada nos direitos aquisitivos decorrentes da compra e venda de um portfólio de imóveis urbanos, integralmente locados ao Grupo Carrefour Brasil, por meio de lojas Carrefour e de sua bandeira subsidiária Atacadão, amparados por contratos de locação atípicos com prazo de 15 anos. Os imóveis são de propriedade de um FII sob gestão da Guardian e encontram-se alienados fiduciariamente ao CRI, perfazendo um LTV médio de 55%.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/28	9,08%	55%	PRE + 14%



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	2,98%	60%	CDI + 3,8%



OS ATIVOS

detalhes

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	2,98%	40%	IPCA + 6,25%



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 9.851m² 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/m².

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/35	2,99%	75%	CDI + 2,6%



HELBOR II

ATIVO - 25F2094673

Emissão lastreada em CCBs Imobiliárias atreladas a dois edifícios comerciais performados na cidade de São Paulo. Com um LTV inicial de 75% sobre o estoque alienado, em um valor de venda forçada de R\$ 122,6mi. A operação conta com full cashsweep em caso de venda das unidades alienadas, e amortização mínima pré-definida no fluxo ordinário. A operação conta como devedora a Helbor Empreendimentos SA (HBOR3), e possui cessão dos contratos de locação das unidades locadas, e um fundo de reserva.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/35	2,81%	75%	CDI + 2,5%



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
Alpha	Pulverizado	jul/37	2,84%	63%	PCA + 10,55%



OS ATIVOS

detalhes

MAUA I ATIVO - 21C0776201

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	mar/36	0,31%	39%	IPCA + 6,75%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

MPD ATIVO - 26H4518505

Emissão lastreada em CCBs Imobiliárias atreladas a um empreendimento residencial de alto padrão performedo na cidade de São Paulo. Com um LTV inicial de 85% sobre o estoque alienado, em um valor de venda forçada de R\$ 90,7mi. A operação conta com full cashsweep em caso de venda das unidades alienadas, e amortização mínima pré-definida no fluxo ordinário. A operação conta como devedora a MPD Investimentos Imobiliários, e possui alienação fiduciária da SPE e cessão fiduciária dos recebíveis além da Fiança da MPD Engenharia, e fundo de reserva.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	ago/31	5,35%	85%	CDI + 2%



RESIDENCIAL ALTO PADRÃO - 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	0,68%	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	0,68%	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	2,36%	66%	CDI + 3%

MRV & CO

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	3,41%	63%	IPCA + 9,63%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

PONTTE I ATIVO - 21D0402879

Emissão lastreada em créditos com garantia de imóvel, também conhecido como "Home Equity", originados pela Pontte (Fintech de crédito controlada pela Mauá Capital). Todos os créditos integrantes do patrimônio separado possuem alienação fiduciária de garantia real. Patamar individual de LTV e grau de concentração dos créditos em patamares bastante saudáveis na emissão. Ativo conta com subordinação de 15% e fundo de liquidez.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Pulverizado	abr/41	0,81%	31%	IPCA + 6,5%

Pontte

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	3,35%	65%	IPCA + 8%



EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS - SP

OS ATIVOS

detalhes

S.BENEDITO II

ATIVO - 22L1607693

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de unidades performadas, distribuídas em 8 empreendimentos, e cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros do loteamento Vale Gramado somando R\$ 160,2 milhões, além de fundo de reserva no valor de R\$ 3 milhões, e Aval Cruzado dos sócios e empresas do Grupo São Benedito.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	jan/30	2,54%	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	2,77%	73%	CDI + 4%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

S.BENEDITO IV

ATIVO - 24C1693601

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

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	mar/31	0,72%	60%	CDI + 3,35%



EDIFÍCIO RESIDENCIAL - CUIABÁ MT

SICREDI 33

ATIVO - 25F3364733

Emissão dividida em duas séries "gêmeas" lastreadas em contratos atípicos de locação contra a Sicredi, maior e mais antiga instituição financeira cooperativa do Brasil com R\$ 459bi em ativos. A transação possui 7 contratos de locação vinculados as duas emissões, distribuídos nos respectivos escritórios sede em diferentes cidades dos estados do RS, SC, RJ e PA. O CRI conta com a alienação fiduciária de todos os imóveis alvo, cessão fiduciária do sobejo dos contratos de locação e Seguro Fiança de locação.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	nov/44	8,83%	80%	IPCA + 9,58%



EDIFÍCIO COMERCIAL - SC

OS ATIVOS

detalhes

SICREDI 34 ATIVO - 25F3429327

Emissão dividida em duas séries "gêmeas" lastreadas em contratos atípicos de locação contra a Sicredi, maior e mais antiga instituição financeira cooperativa do Brasil com R\$ 459bi em ativos. A transação possui 7 contratos de locação vinculados as duas emissões, distribuídos nos respectivos escritórios sede em diferentes cidades dos estados do RS, SC, RJ e PA. O CRI conta com a alienação fiduciária de todos os imóveis alvo, cessão fiduciária do sobejo dos contratos de locação e Seguro Fiança de locação.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	dez/44	6,25%	80%	IPCA + 9,58%



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	2,56%	72%	CDI + 2,36%



3Z REALTY ATIVO - 21I0683349

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., vinculada ao desenvolvimento imobiliário de 21 SPEs da companhia, em sua maioria no estado de São Paulo. As cotas das SPEs estão alienadas para o CRI, e possuem nível de garantia de R\$ 120 milhões em estoque adicionados de um volume em cessão fiduciária de recebíveis de R\$ 130 milhões, perfazendo um LTV inicial para operação de 47%. O CRI ainda conta com fundo de reserva de 3 PMTs.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	set/28	0,07%	47%	IPCA + 7,5%



GUARDIAN HEDGE FUND ATIVO - GRDN HF

Fundo de prazo indeterminado, estruturado para absorver as operações realizadas ao final de 2025, com o objetivo de dar continuidade à estratégia de reciclagem do portfólio do GAME11, promovendo a homogeneização e a elevação do spread médio da carteira, além de capturar oportunidades de negociação de cotas com terceiros. Em um segundo momento, o fundo passará a realizar operações com cotas de FII, buscando explorar assimetrias de mercado e concentrando nossa estratégia com essa classe de ativo no Guardian Hedge Fund.

VÉRTICE	RISCO	VCTO	%CARTEIRA	LTV	TAXA
Beta	Corporativo	INDET.	34,22%	-	IPCA + 9,75%



FII
GUARDIAN
HEDGEFUND

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\$ 10,9 bilhões** sob gestão distribuídos entre 47 veículos de investimento, incluindo 2 FIIs listados, GARE11 e GAME11), 31 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 600 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**.

PRINCIPAIS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
 **R\$ 11**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
 **+ 650K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS
 **R\$ 5.0**
bilhões

FUNDOS
 **+47**
veículos de
investimento

HISTÓRICO SÓCIOS
 **36**
anos de histórico
de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO
 **20**
anos de
experiência

NOSSO TIME

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				PRODUTO, R.I., SALES E RESEARCH	COMPLIANCE E RISCO
CRÉDITO ESTRUTURADO	CRÉDITO PRIVADO	IMOBILIÁRIO		PEDRO KLUPPEL GESTÃO PRODUTO, R.I., 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 40 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

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

GARE11

outras teses

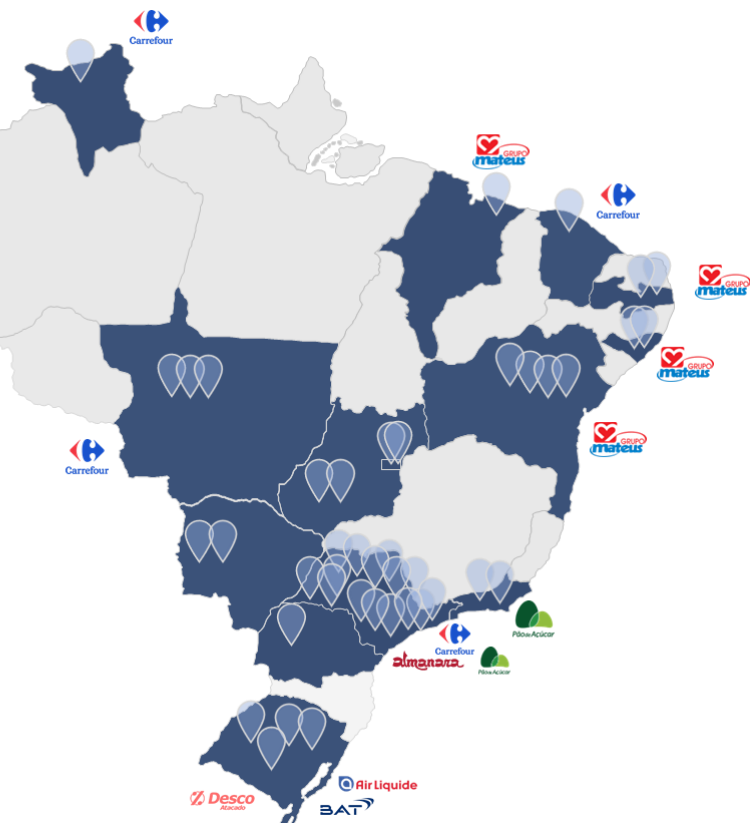
O FII Guardian Real Estate | GARE11, se propõe a oferecer ao investidor de FIIs de tijolo uma **solução única e completa**.

A partir de bons imóveis, locados a **inquilinos de excelente capacidade de crédito**, mediante contratos atípicos de locação (com multa de rescisão integral), o GARE11 procura prover uma **renda estável aos seus investidores**, além de buscar oportunidades de realização de ganhos de capital na venda de ativos com lucro com a reciclagem de seu portfólio.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL  R\$ 2,60 bilhões	DIVIDENDO DISTRIBUÍDO  R\$ 0,083 por cota	NÚMERO ATIVOS  35 imóveis	PRAZO ALUGUEL (WAULT²)  9,33 anos
MÚLTIPLO P/VP  0,90 x	PREÇO COTA¹ (P)  R\$ 8,41 por cota	VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)  R\$ 9,0 por cota	RENTABILIDADE MÉDIA  11,8% ao ano
LIQUIDEZ DIÁRIA  R\$ 5,6 milhões	NÚMERO INVESTIDORES  563,9 mil cotistas	VACÂNCIA  0% física e financeira	ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)  517,0 mil m ²

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



53% RENDA URBANA
40% LOGÍSTICA
7% ESCRITÓRIO



31% SP
28% RS
11% MG
7% MT
5% MS
18% OUTROS



38% CARREFOUR
18% BAT
12% GPA
7% MATEUS MIX
7% MRV
4% REITER LOG
4% BRF
2% ALMANARA
2% VALE
2% AIR LIQUIDE
2% DESCO
1% 3 CORAÇÕES
1% MERCADO LIVRE



82% ATÍPICO
18% 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 setembro, **o fundo rendeu 1,09% , o equivalente a 100,3% do CDI no período e 102,9% 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 | 102,46% do CDI

BENCHMARK | CDI

PATRIMONIO LIQ | R\$ 191.397.045,17

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
2026	Fundo	10,81%	1,19%	1,01%	1,25%	1,17%	1,15%	1,14%	1,24%	1,10%	1,09%			
	CDI	10,51%	1,16%	1,00%	1,21%	1,09%	1,07%	1,12%	1,22%	1,09%	1,08%			
	%CDI	102,9%	102,1%	101,6%	102,7%	107,0%	107,2%	101,9%	101,8%	100,5%	100,3%			
2025	Fundo	15,07%	1,14%	1,10%	0,99%	1,11%	1,21%	1,22%	1,30%	1,22%	1,24%	1,29%	1,07%	1,24%
	CDI	14,32%	1,01%	0,99%	0,96%	1,06%	1,14%	1,10%	1,28%	1,16%	1,22%	1,28%	1,05%	1,22%
	%CDI	105,2%	113,0%	111,4%	102,9%	105,1%	106,3%	110,9%	101,8%	104,6%	101,9%	100,8%	101,2%	101,5%
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%
2022	Fundo	12,12%								5,88%	1,79%	1,66%	1,12%	1,19%
	CDI	4,78%								0,46%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%
	%CDI	253,4%								1282,8%	167,3%	163,1%	109,9%	106,0%

FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



51% DEBÊNTURE
2% CRI
0% TÍTULOS IF
8% FUNDOS
38% CAIXA/LFT



84% CDI+
16% %CDI



96% AAA
2% AA+
0% AA
1% AA-
0% A+
0% A
1% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A LÂMINA
DO MÊS DE SET/26

APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

GLOSSÁRIO

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

CONTATO



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



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900



LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA



SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



Autorregulação
ANBIMA

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