



**FII  
GUARDIAN  
MULTIESTRATÉGIA  
IMOBILIÁRIA I  
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | JULHO 23

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

## RELATÓRIO MENSAL (RM) JUL 23

### INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

**FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
PÚBLICO ALVO**

**INVESTIDORES EM GERAL**

CNPJ

**41.269.052/0001-45**

ADMINISTRADOR

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

GESTOR

**GUARDIAN GESTORA S.A.**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

**1,10% - 1,15% A.A.**

TAXA DE PERFORMANCE<sup>2</sup>

**20% SOBRE IMAB-5 + IPCA**

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

**SETEMBRO/21**

EMISSÕES

**1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS**

**2ª EMISSÃO: 1.097.677 COTAS**

NÚMERO DE COTISTAS

**23.313 COTISTAS**

### PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

**09.08.23**

DATA PAGAMENTO

**21.08.23**

RENDIMENTO

**R\$ 0,100/COTA<sup>3</sup>**

MÊS DE REFERÊNCIA

**JULHO/23**



FALE CONOSCO



<sup>1</sup>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ESCALONADA SOBRE O VOLUME DE PL DO FUNDO

<sup>2</sup>NÃO HAVERÁ APURAÇÃO E COBRANÇA DE TAXA DE PERFORMANCE ATÉ QUE O FUNDO CONCLUA O PROCESSO DE EMISSÃO DE COTAS VIA OFERTA PÚBLICA (ICVM400 OU NORMA ANÁLOGA)

<sup>3</sup>DIVIDENDO REFERENTE À COTA DE GAME11 EM SUA TOTALIDADE DE COTAS EMITIDAS

## A TESE DE INVESTIMENTO

O FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11) é um fundo destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário predominantemente de RISCO COMEDIDO através de investimentos em sua maioria em títulos e valores mobiliários (TVM). A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA** (60~90%) e **ALPHA** (10%~40%), conforme detalhado na página 11 do relatório mensal.

### HIGHLIGHTS DO FUNDO - JULHO DE 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO <b>216MM</b>	RENTABILIDADE NO MÊS <sup>1</sup> <b>0,84%</b>	ALOCÇÃO ATIVO ALVO <b>100%</b>
VALOR DE MERCADO <b>201MM</b>	YIELD DISTRIBUIDO <sup>2</sup> <b>1,07%</b>	ATIVOS EM CARTEIRA <b>26</b> <sup>24 CRI</sup> <sup>02 FII</sup>

<sup>1</sup>RENTABILIDADE APURADA NO MÊS COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ 10,00).  
<sup>2</sup>DIVIDENDO DISTRIBUIDO AOS COTISTAS DETENTORES DE COTAS ("GAME11"), EM RELAÇÃO AO PREÇO DE FECHAMENTO DA COTA NA "DATA BASE" DO "MÊS DE REFERÊNCIA" DO RELATÓRIO.

## DESTAQUES DO MÊS

### INFLAÇÃO, RESULTADO, E AS RESERVAS DO GAME11

Novamente vamos falar da inflação medida pelo IPCA neste introdutório do RM do GAME11. Após apresentar em junho pela primeira vez no ano um índice negativo de -0,08%, o IPCA segue sem forças e registrou um índice de 0,12% em julho. Chancelando nossas previsões de índices brandos durante todo segundo semestre de 2023. No acumulado dos últimos 12 meses, observamos uma certa estabilidade, onde o IPCA acumulou 3,99%. Reflexo de uma política monetária eficiente no combate à inflação, e como consequência devemos passar por cortes graduais da SELIC de agosto em diante.

No curto prazo devemos navegar um cenário desafiador do ponto de vista de resultados na medida em que a inflação perde forças em conjunto com consecutivos cortes na SELIC. O resultado contábil gerado pela inflação e pelo CDI no portfólio do fundo tende a diminuir no curto prazo, e nossa movimentação antecipada em concentrar nossos esforços para maximizar os resultados do fundo através da gestão ativa do GAME11 com o objetivo de majorar nossas reservas tem se mostrado positiva. A rentabilidade do fundo no mês de julho ficou em R\$ 0,084/cota, e neste mês utilizamos uma fração pequena de apenas 15% das nossas reservas para compor o resultado e seguir com a distribuição corrente de R\$ 0,100/cota.

Após a utilização de parte das reservas para compor o dividendo divulgado, seguimos com um volume relevante de reservas, hoje em R\$ 0,087/cota.

## GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO (12M)





## ESTUDO DE MERCADO SOBRE AS RESERVAS DOS FIIS

### PREMISSAS UTILIZADAS E RESULTADOS OBSERVADOS NO ESTUDO

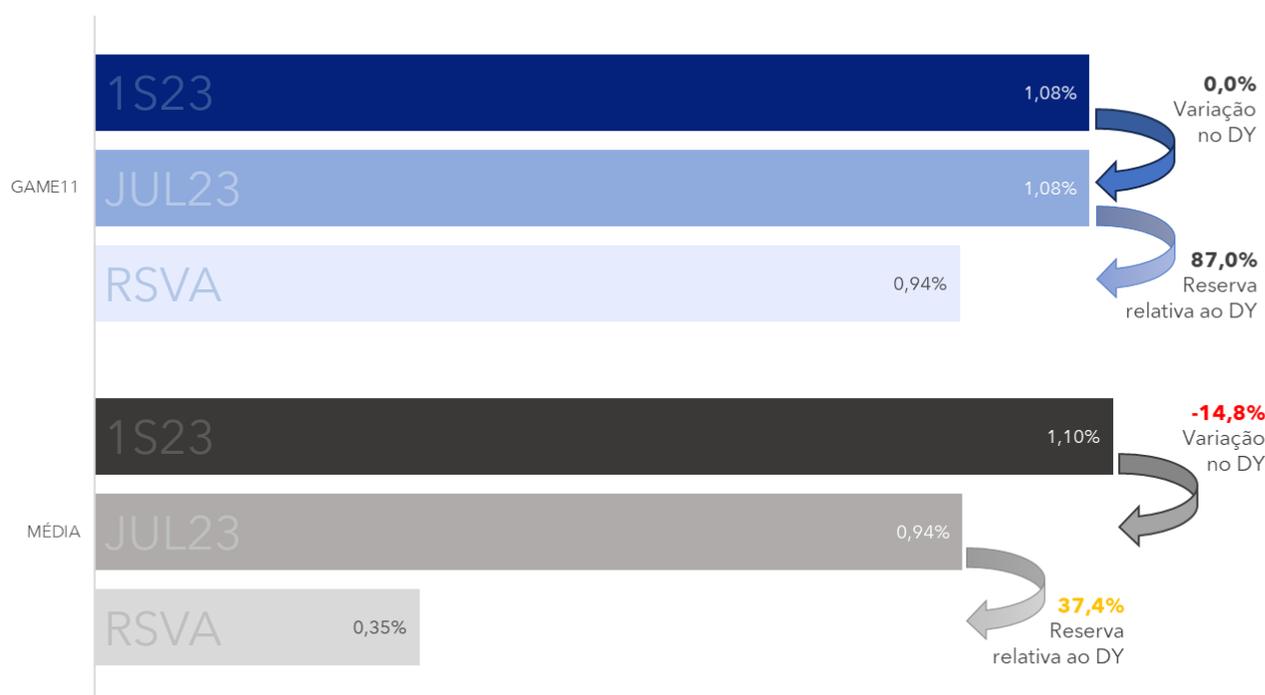
Dando continuidade ao exposto nos relatórios anteriores sobre as reservas dos fundos imobiliários considerados pares do GAME11, atualizamos o estudo das reservas acumuladas com uma ótica um pouco diferente neste mês de julho. Para ampliar o espectro de comparação utilizamos todos os fundos que compõem o IFIX, e traçamos uma média ponderada pelo valor patrimonial dos fundos a fim de ter um ponto de comparação mais normalizado. Uma vez que daqui em diante pretendemos observar possíveis reduções no resultado distribuído pelos fundos de CRI e consumo de suas respectivas reservas em comparação ao GAME11.

Como ponto de partida, utilizamos o preço de fechamento da cota de JUN23 e o DY médio dos FIIs de Papel presentes no IFIX no 1S23 para apurar a volatilidade dos resultados mensais que serão divulgados de julho em diante. Onde identificamos neste primeiro mês uma redução de expressivos -14,8% no patamar de dividendos do IFIX (Papel), onde o DY médio da primeira metade do ano dos fundos do IFIX era de 1,10%, e o DY médio divulgado para JUL23 é de 0,94%. Já havíamos previsto este impacto de forma antecipada, onde possivelmente índices de inflação mais fracos puxariam o resultado médio dos fundos de papel para patamares mais baixos. Conforme antecipado no nosso Guidance de Dividendos, o GAME11 não sofrerá alterações nos dividendos no curto prazo, e seguimos com o mesmo patamar de R\$ 0,10/cota dos meses anteriores que representa um DY de 1,08% com relação ao preço de fechamento de JUN23.

O principal mecanismo dos FIIs para fazer frente a uma temporada de resultados mais amenos é justamente a segunda parte deste estudo, as reservas relativas ao resultado distribuído. Fundos que possuem maiores reservas de resultado podem usar livremente estes recursos acumulados ao longo dos exercícios anteriores para complementar um eventual resultado fraco, e manter os dividendos em patamares satisfatórios mesmo em cenários adversos. Observando a média das reservas relativas dos FIIs de CRI pertencentes ao IFIX chegamos a fração média de 37,4% com relação ao DY pago. No passo em que atualmente contamos com uma reserva de 87,0% de um resultado médio do GAME11, fração muito mais generosa e que nos traz bastante conforto por passar novamente por momentos em que provavelmente teremos índices inflacionários fracos adicionado de uma queda gradual da SELIC.

Vale ressaltar a importância de acompanhar mensalmente nossos relatórios mensais divulgados ao mercado, e averiguar possíveis mudanças em nossas projeções macroeconômicas e consequentes alterações nos resultados projetados do GAME11, e da manutenção de nossas reservas de resultados em favor dos nossos dividendos em patamares satisfatórios. **Atenção!** O Guidance não deverá, sob qualquer hipótese, ser encarado como promessa ou garantia de retorno futuro para o fundo.

### DY 1S23 vs JUL23 | RESERVAS/MKTCAP





## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### MERCADO SECUNDÁRIO, PRINCIPAIS INDICADORES, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de julho entre a mín. de R\$ 9,12 e a máx. de R\$ 9,30, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 9,27. A média diária de negociações no mercado secundário no período sofreu uma pequena contração em comparação ao exercício anterior, ficando no patamar de R\$ 200,6mil/dia, o que representa a segunda maior média diária de 2023. Com a manutenção do volume de negócios, observamos mais um acréscimo na base de investidores do fundo, fechando o mês de julho com 23.313 cotistas no GAME11.

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX), que vem registrando consecutivas altas desde o final do mês de março, e não foi diferente no mês de julho com mais uma evolução positiva, encerrando o mês com um ganho acumulado de 1,33%, fechando no patamar de 3.197 pontos elevando o retorno positivo do IFIX no ano de 2023 para 11,5%. Conforme esperado, a inflação medida pelo IPCA segue em patamares brandos, e registrou em julho um índice de pacatos 0,12%. O IPCA acumulado em 12 meses agora figura em 3,99%, e neste novo cenário mantemos nossas perspectivas de uma inflação mais amena para o IPCA no 2S23, fechando o ano em torno de 4,90%. Parte deste cenário inflacionário que estamos navegando é reflexo do combate à inflação efetuado pelo Banco Central através do aperto monetário de uma taxa básica de juros (SELIC) em patamares elevados por um período dilatado, e com o sucesso desta estratégia do BACEN provavelmente teremos cortes na SELIC já nesta reunião do COPOM do início de agosto com um corte de 50bps. Adotamos em nossas projeções uma taxa SELIC ao final do período de 2023 em 11,75%, mirando cortes consecutivos de 50bps nos três próximos comitês de política monetária do BACEN. Por fim, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pela IMA-B 5, apresentou leve fechamento de curva, e encerrou o mês no patamar de 5,76% a.a., -34p.p. frente aos 6,10% a.a. do encerramento de junho.

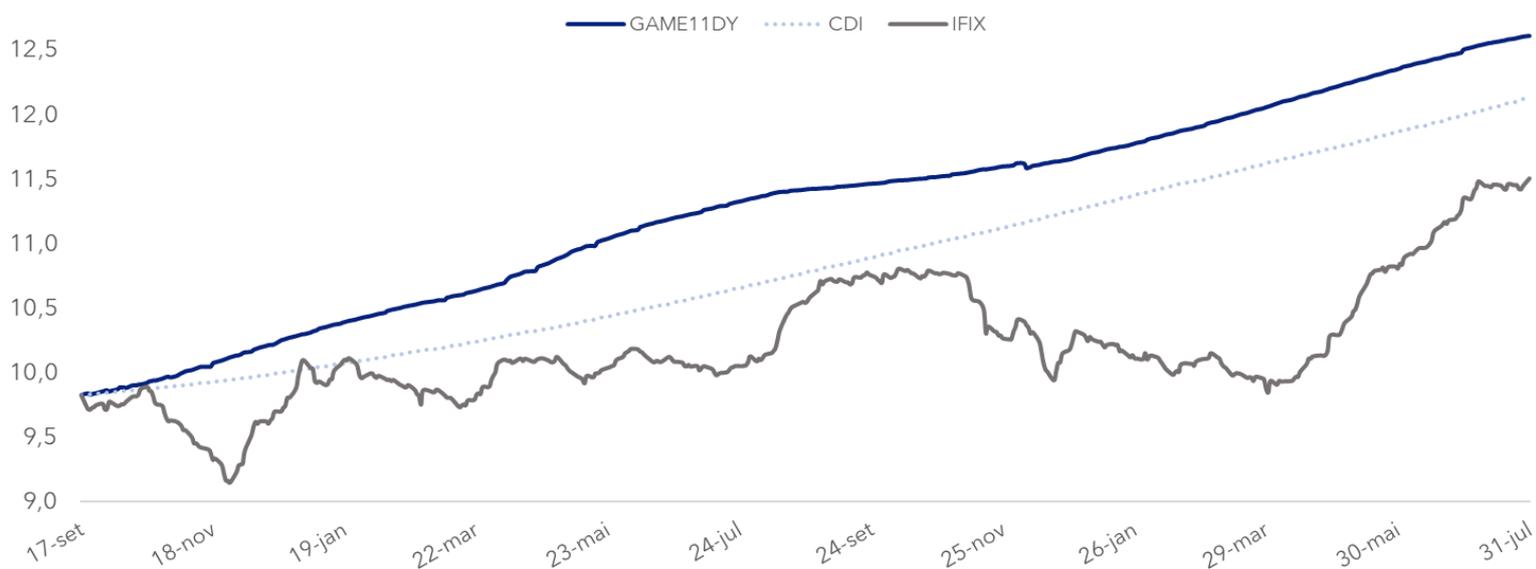
Seguimos com a estratégia de manutenção dos níveis atuais de equilíbrio entre indexadores, representado por 58% do portfólio em IPCA e 42% em CDI, e ainda com volume elevado em posições "Táticas" (36%). Em julho tivemos mais uma movimentação pontual nos ativos do fundo, que envolve negociações no mercado secundário com CRIs do Grupo Mateus, e detalharemos mais sobre estas negociações no decorrer deste relatório.

### O MÊS, O MERCADO E O GAME11

Seguimos nos afastando dos indexadores contudentes do IPCA dos meses de FEV-MAR-ABR, e assim devemos observar um arrefecimento dos resultados dos FIIs de CRI a depender da defasagem dos indexadores de cada fundo, e a proporção de alocação entre CDI e IPCA. Fundos com posição relevante em CDI ainda conseguem fazer proveito de uma SELIC elevada, em que pese as indicativas de corte na taxa básica de juros. O GAME11 segue com bom equilíbrio de indexadores e defasagens, e registrou mais um resultado expressivo em julho com baixo consumo de nossas reservas.

O resultado de JUL23 do GAME11 foi de R\$0,084/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de ABR23 (0,61%), MAI23 (0,23%) e JUN23 (-0,08%). O dividendo a pagar em 21AGO será de R\$0,100/cota, e as reservas de resultado acumulada ficou em R\$0,087/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

### RENTABILIDADE GAME VS MKT



**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

No mês de julho o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 11,04%. Em bases comparáveis, a rentabilidade líquida média do fundo no período foi de IPCA+7,40% a.a., e a distribuição neste período para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 12,00%. A ótica contábil apresentada abaixo na demonstração de resultados do fundo é com base na totalidade de cotas emitidas do fundo ("GAME11") na base R\$ 10,0.

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	TOTAL12M
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	2.295.300	2.497.432	2.371.694	2.944.891	2.580.294	2.938.433	2.784.855	2.042.904	26.173.438
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	1.592.591	893.940	975.127	1.741.060	2.131.959	2.343.460	2.261.863	2.818.098	2.436.901	2.831.264	2.684.156	1.958.945	24.669.364
OUTROS RENDIMENTOS	80.929	91.366	190.323	152.299	163.340	153.972	109.832	126.793	143.393	107.169	100.698	83.959	1.504.073
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 220.374	- 185.102	- 232.109	- 187.284	- 224.242	- 214.978	- 214.648	- 2.498.577
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 203.370	- 186.537	- 177.760	- 177.746	- 203.608	- 206.028	- 170.082	- 217.571	- 172.990	- 209.920	- 200.583	- 200.058	- 2.326.253
OUTRAS DESPESAS	- 14.642	- 12.114	- 14.316	- 13.467	- 16.279	- 14.345	- 15.020	- 14.538	- 14.293	- 14.323	- 14.395	- 14.590	- 172.324
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	1.455.507	786.655	973.374	1.699.671	1.985.125	2.277.059	2.186.593	2.712.782	2.393.010	2.714.191	2.569.876	1.828.256	23.582.100
RECEITAS	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	2.295.300	2.497.432	2.371.694	2.944.891	2.580.294	2.938.433	2.784.855	2.042.904	26.173.438
DESPESAS	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 220.374	- 185.102	- 232.109	- 187.284	- 224.242	- 214.978	- 214.648	- 2.498.577
DY RECIBOS	-	-	-	2.474	90.287	-	-	-	-	-	-	-	92.761
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO</b>	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	25.488.374
RESERVA DE RESULTADO	- 604.493	- 1.273.345	- 1.086.868	- 360.329	- 74.875	107.291	16.825	543.014	223.243	544.423	400.109	- 341.512	- 1.906.516
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	3.191.290	1.917.945	831.077	470.748	395.873	503.164	519.989	1.063.004	1.286.246	1.830.670	2.230.778	1.889.267	1.889.267
RESULTADO POR COTA <sup>1</sup>	0,071	0,038	0,047	0,083	0,096	0,105	0,101	0,125	0,110	0,125	0,118	0,084	11,04%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA <sup>1</sup>	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	12,00%
RES. ACUM. POR COTA	0,155	0,093	0,040	0,023	0,019	0,023	0,024	0,049	0,059	0,084	0,103	0,087	0,87%

**COMPOSIÇÃO DO RESULTADO**

GUIDANCE BASEADO EM SIMULAÇÕES SOBRE PREMISSAS MACROECONOMICAS EXTRAÍDAS DO BOLETIM FOCUS E DE RELATÓRIOS PUBLICADOS PELOS MAIORES BANCOS PRIVADOS DO PAÍS

**GUIDANCE DIVIDENDOS**

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



GUIDANCE BASEADO EM SIMULAÇÕES SOBRE PREMISSAS MACROECONOMICAS EXTRAÍDAS DO BOLETIM FOCUS E DE RELATÓRIOS PUBLICADOS PELOS MAIORES BANCOS PRIVADOS DO PAÍS



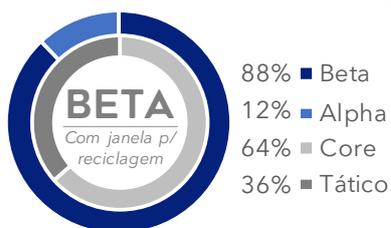
## PORTFÓLIO GAME11

### MOVIMENTAÇÕES E SUMÁRIO DOS ATIVOS

Mais uma vez não observamos uma alteração na composição macro do portfólio do GAME11 apesar de mais uma rodada de negociações com os CRIs do Grupo Mateus. Distribuição de indexadores, e volume de operações "Táticas" também permanecem praticamente inalterados. Somente a distribuição dos tipos de série que sofreu um alteração, retornando a fração original de Séries Únicas e Sênior com a ausência de Séries Subordinadas.

As negociações no mercado secundário envolvendo os dois CRIs do Grupo Mateus também não afetaram de forma relevante o volume financeiro da exposição a companhia, ficando agora em 11% do portfólio frente a fração de 12% apresentada no mês anterior. Optamos pelo retorno das Séries Sênior do Grupo Mateus ao portfólio devido a maior liquidez destas posições no mercado secundário. Nossas posições "Táticas" são fundamentais para dar suporte a nossa estratégia de entregar resultados contundentes aos nossos cotistas através da gestão ativa do nosso portfólio fazendo proveito da alta liquidez e baixa volatilidade dos ativos "Táticos" sempre com viés de baixo risco de crédito. As próximas movimentações previstas para o portfólio do fundo no 2S23 devem trazer um novo patamar de equilíbrio entre indexadores, e *spread* real médio do fundo. Prezamos pela manutenção dos atuais níveis de resultado do GAME11 sem incorrer em riscos de crédito desnecessários frente ao patamar de risco comedido do portfólio atual.

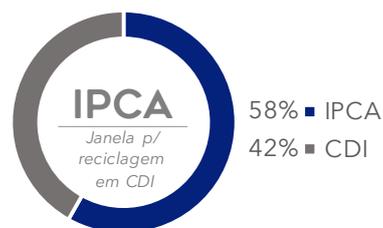
### ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



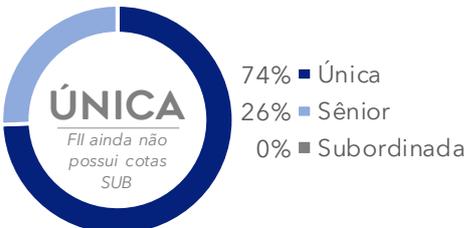
### TIPO RISCO



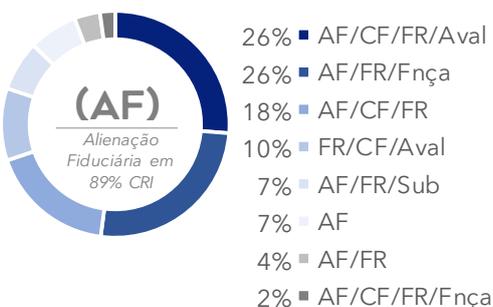
### INDEXADOR



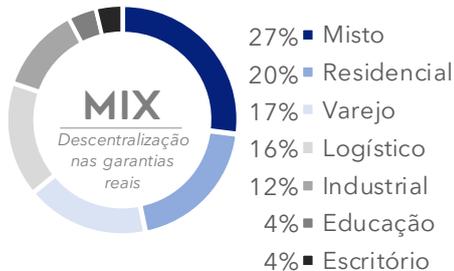
### TIPO DE SÉRIE



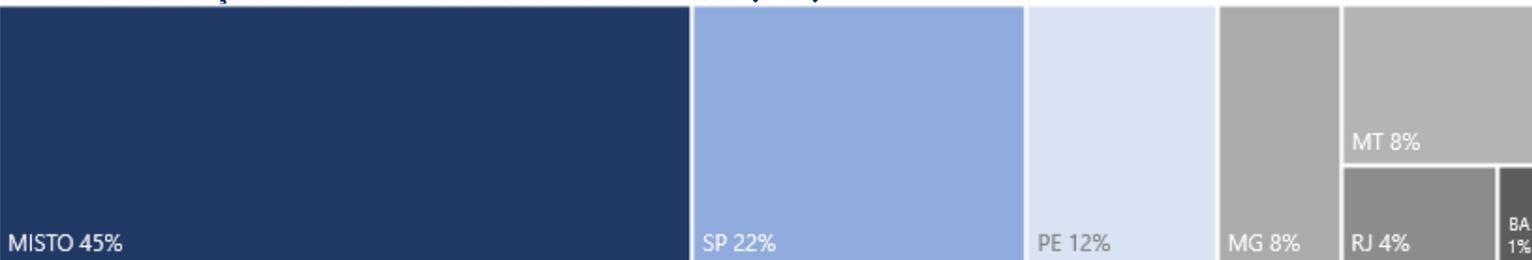
### TIPO GARANTIA



### IMÓVEL GARANTIA



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





## CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue com 100% dos seus recursos alocados em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 26 ativos. Composto por 24 CRIs com fluxo de pagamento mensal, e 2 Flls de prazo determinado com pagamento mensal de amortização e dividendos com *step-up* mínimo de rentabilidade. A *duration* média da carteira do fundo é de 4,9 anos.

Como mencionado anteriormente, fizemos mais uma negociação no mercado secundário com CRIs do Grupo Mateus, onde nossa posição momentânea na série SUB foi 100% liquidada para aquisição de um novo montante do CRI "Mateus I" novamente em posição "Tática", zerando 100% do volume de caixa gerado no mês. O CRI foi adquirido no mercado secundário, a uma taxa de IPCA +6,60% a.a.. Mais uma vez viramos o mês com todas as disponibilidades zeradas, e seguimos trabalhando a gestão do GAME11 com regime de caixa muito próximo de zero.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL			DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	VCTO
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.542	6,84%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE 65%	DEZ/37	6,0
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.536	3,94%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE 64%	JUN/30	3,2
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.586	1,07%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO 51%	DEZ/27	2,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.957	8,26%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE 35%	JAN/39	6,7
5	CASHME	21D0733780	OPEA	IPCA	5,75%	4.955	2,05%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO 40%	OUT/28	1,8
6	CATAGUAGSES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	19.268	7,97%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE 65%	JUL/29	3,2
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	9.034	3,74%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO 40%	DEZ/34	5,1
8	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	9.987	4,13%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO 71%	OUT/34	5,6
9	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.464	1,85%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE 76%	JUN/35	5,4
10	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.211	2,16%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 75%	JUL/35	5,5
11	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.231	2,58%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 74%	DEZ/35	5,6
12	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	5.443	2,25%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO 78%	AGO/27	2,3
13	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,60%	15.885	6,57%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 54%	ABR/42	7,7
14	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	9.954	4,12%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 67%	MAI/43	7,6
15	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	6.822	2,82%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE 39%	MAR/36	4,2
16	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,50%	6.024	2,49%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	DEZ/27	4,2
17	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,50%	6.024	2,49%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	DEZ/27	4,2
18	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	12.874	5,33%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	SET/27	3,9
19	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	5.442	2,25%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE 31%	ABR/41	4,6
20	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.259	4,24%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE 65%	JAN/39	5,5
21	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	9.942	4,11%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 46%	JUN/36	5,7
22	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	9.694	4,01%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 62%	JAN/30	4,6
23	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	9.454	3,91%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 73%	MAR/36	7,5
24	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	18.945	7,84%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO 72%	SET/29	2,2
25	FII U. ATNMAS I	IDFI11	-	IPCA	6,00%	3.806	1,57%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE -	JUL/26	1,0
26	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	3.391	1,40%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE -	JUL/26	1,0

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 26 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

### ALMANARA

ATIVO | 22J1202552

DEVEDOR	Almanara
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/37
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	6,84%

#### DETALHES

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 Freira, e ainda possui fundo de reserva e fiança.



### BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR	Bahema Educação
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Educação
VENCIMENTO	jun/30
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	64%
% CARTEIRA	3,94%

#### DETALHES

Emissão lastreada no contrato de locação entre a Bahema Educação e o Fil Mint Educacional. Imóvel recebe a operação da Unidade Barra da Tijuca da Escola Parque no Rio De Janeiro, destacada escola de ensino construtivista no Rio de Janeiro. Operação conta com Alienação Fiduciária do Imóvel.



**DETALHAMENTO DOS ATIVOS****BRF SSA**

ATIVO | 20K0699593

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,5%
LTV	51%
% CARTEIRA	1,07%

**DETALHES**

Emissão lastreada pelo contrato atípico de locação contra BRF, referente ao Centro Logístico localizado em Salvador - BA, importante ativo para a logística da companhia em sua operação no NE do país. Além da Alienação Fiduciária do imóvel, operação conta ainda com fundo de reserva.

**BRF VISA**

ATIVO | 21A0709253

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,25%
LTV	35%
% CARTEIRA	8,26%

**DETALHES**

Emissão lastreada pelo contrato atípico de locação contra BRF, referente ao Centro Logístico localizado em Vitória de Santo Antão - PE, anexo à planta fabril da companhia. Além da Alienação Fiduciária do imóvel, operação conta ainda com fundo de reserva e uma fiança bancária de 65MM.

**CASHME**

ATIVO | 21D0733780

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	out/28
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	40%
% CARTEIRA	2,05%

**DETALHES**

Emissão lastreada em créditos com garantia de imóvel, também conhecido como "Home Equity", originados pela CashMe (Fintech de crédito controlada pela Cyrela). Todos os créditos integrantes do patrimônio separado possuem alienação fiduciária de garantia real. Patamar individual de LTV e perfil dos ativos garantia bastante saudáveis na emissão. Ativo conta com subordinação de 25% e fundo de liquidez.

**CATAGUASES**

ATIVO | 21G0090798

DEVEDOR	Cataguases
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	jul/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 7%
LTV	65%
% CARTEIRA	7,97%

**DETALHES**

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o a Companhia Industrial Cataguases. O CRI possui alienação fiduciária do imóvel alvo da operação representando um LTV de 64,5% sobre o montante total da emissão. A operação conta ainda com a cessão fiduciária de recebíveis dos contratos da companhia em conta vinculada com volume mínimo de 10% sobre o saldo devedor da emissão, e fundo de reserva com volume mínimo de 3x a PMT do CRI.

**EVOLUTION**

ATIVO | 19L0823309

DEVEDOR	FII RECT11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	dez/34
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	40%
% CARTEIRA	3,74%

**DETALHES**

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.

**FRAGNANI**

ATIVO | 22J0268409

DEVEDOR	Fragnani
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	out/34
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 4%
LTV	71%
% CARTEIRA	4,13%

**DETALHES**

Emissão estruturada para financiar a expansão fabril da companhia com potencial de dobrar a capacidade produtiva da linha atual a fim de atender a demanda reprimida da companhia. A Emissão tem como garantia a alienação fiduciária das 2 plantas operacionais, e cessão fiduciária de recebíveis com fluxo médio de R\$ 20 milhões. O CRI ainda conta com Aval da Fragnani, e de seus acionistas.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**GPA II (S82)**

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	76%
% CARTEIRA	1,85%

DETALHES

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.



**GPA III (S84)**

ATIVO | 20G0703191

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	75%
% CARTEIRA	2,16%

DETALHES

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.



**GPA V (S346)**

ATIVO | 20L0687133

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	dez/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,4%
LTV	74%
% CARTEIRA	2,58%

DETALHES

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.



**HELBOR ESTQ.**

ATIVO | 22H1104501

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	ago/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,4%
LTV	78%
% CARTEIRA	2,25%

DETALHES

Emissão de giro de estoque de 4 empreendimentos residenciais performados de alto padrão na cidade de São Paulo. Com uma média de 84% do estoque vendido, em um VGV de R\$ 1,09 Bi. A operação conta com full cashsweep em caso de venda das unidades alienadas, e amortização mínima em caso de vendas inferiores as projetadas. A operação ainda conta com o Aval da Helbor Empreendimentos SA (HBOR3), e um fundo de reserva para estabilização de fluxo de caixa.



**MATEUS**

ATIVO | 22D0371159

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	abr/42
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,6%
LTV	54%
% CARTEIRA	6,57%

DETALHES

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.



**MATEUS II**

ATIVO | 23D1175169

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	mai/43
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	67%
% CARTEIRA	4,12%

DETALHES

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.





## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**MAUA I**

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,75%
LTV	39%
% CARTEIRA	2,82%

## DETALHES

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.

**MRV I**

ATIVO | 22L1198359

DEVEDOR	MRV & Co
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3,5%
LTV	66%
% CARTEIRA	2,49%

## DETALHES

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.

**MRV & CO****MRV II**

ATIVO | 22L1198360

DEVEDOR	MRV & Co
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3,5%
LTV	66%
% CARTEIRA	2,49%

## DETALHES

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.

**MRV & CO****MRV III**

ATIVO | 22I1423539

DEVEDOR	MRV & Co
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	set/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3%
LTV	66%
% CARTEIRA	5,33%

## DETALHES

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.

**MRV & CO****PONTE I**

ATIVO | 21D0402879

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	31%
% CARTEIRA	2,25%

## DETALHES

Emissão lastreada em créditos com garantia de imóvel, também conhecido como "Home Equity", originados pela Ponte (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.

**Pontte****RESIDENCIAL MULTI**

ATIVO | 21L0735965

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,24%

## DETALHES

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**RIO AVE**

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,07%
LTV	46%
% CARTEIRA	4,11%

DETALHES

Emissão Corporativa contra o Grupo Rio Ave de contundente 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).



**S.BENEDITO II**

ATIVO | 22L1607693

DEVEDOR	São Benedito
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jan/30
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3%
LTV	62%
% CARTEIRA	4,01%

DETALHES

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contundente 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.



**S.BENEDITO III**

ATIVO | 21C0663319

DEVEDOR	São Benedito
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 4%
LTV	73%
% CARTEIRA	3,91%

DETALHES

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contundente 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 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).



**VITACON**

ATIVO | 19I0739560

DEVEDOR	Vitacon
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	set/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	7,84%

DETALHES

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.



**FII UNIDADES AUTONOMAS I**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	1,57%

DETALHES

FII de prazo determinado, com vcto previsto para jul/26. Operação estruturada como um "giro de estoque" da incorporadora Helbor. Fundo adquire unidades performadas no balanço da incorporadora, havendo uma curva de recompra compulsória pela Helbor já pré-estabelecida. 329 unidades em 7 empreendimentos (SP e PR).



**FII UNIDADES AUTONOMAS II**

ATIVO | IDGR11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3%
LTV	-
% CARTEIRA	1,40%

DETALHES

FII de prazo determinado, com vcto previsto para jul/26. Operação estruturada como um "giro de estoque" da incorporadora Helbor. Fundo adquire unidades performadas no balanço da incorporadora, havendo uma curva de recompra compulsória pela Helbor já pré-estabelecida. 329 unidades em 7 empreendimentos (SP e PR).





## A TESE DE INVESTIMENTO

Diante de um forte DNA em crédito no time da Guardian (conheça o nosso time na pág. 13) e da identificação de oportunidades no mercado de financiamento imobiliário, o GAME11 foi estruturado para ser uma tese de essência de crédito imobiliário predominantemente de RISCO COMEDIDO.

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

3 Pilares fundamentam o “multiestratégia” da tese de crédito imobiliário:

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

Com o intuito de aproveitar a capacidade e diversidade de originação e estruturação da Guardian, a tese do GAME11 foi desenhada de modo a alocar ativos com 2 perfis de risco. Portanto, criamos 2 vértices na estratégia: **BETA  $\beta$**  e **ALPHA  $\alpha$**

##### BETA $\beta$

**ALOCAÇÃO** 60% - 90% dos Ativos

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido

###### CONDICIONANTES ENQUARAMENTO - MÍNIMO 2 ABAIXO

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

##### $\alpha$ ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCAÇÃO**

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

###### PERFIL OUTROS ATIVOS

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 24 CRIs e apenas 2 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor).

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

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 ativo alocada em posição “Tática” ao longo da vida do fundo. Estas posições táticas, normalmente em ativos de maior liquidez, serão responsáveis por ganhos de capital na venda no secundário, além de possibilitarem a reciclagem da carteira e o acompanhamento pelo fundo de movimentos macroeconômicos.

### OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO





OUTRAS TESES GUARDIAN

## FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 5 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa de rescisão é a somatória do saldo remanescente dos alugueis do contrato), com inquilinos de atuação global e risco de crédito *High Grade*. GALG é destinado a Investidores em Geral e é negociado na B3 pelo *ticker* GALG11.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 29 OUT 2021

VALOR DE MERCADO <b>527MM</b>	PATRIMONIO LIQUIDO <b>526MM</b>
NUMERO DE ATIVOS <b>5</b>	ABL TOTAL <b>+171K M<sup>2</sup></b>
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS <b>R\$ 0,082</b>	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO <b>11,27% A.A.</b>
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA <b>0%</b>	WAULT <sup>1</sup> (ANOS) <b>9,07</b>
NÚMERO DE COTISTAS <b>64.921</b>	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA <b>0,9MM</b>

(1) WAULT (WEIGHTED AVERAGE OF UNEXPIRED LEASE TERM): MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA.

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA



- 41% ■ BAT Souza Cruz
- 34% ■ BRF Salvador
- 22% ■ BRF Pernambuco
- 2% ■ Air Liquide SJC
- 1% ■ Air Liquide RS

## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



## A GUARDIAN GESTORA

### CAPITAL HUMANO

Time 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. São mais de R\$ 2,5 bi em FIIs estruturados e geridos pelo time. Estes profissionais estão distribuídos em frentes de atuação e se encontram nos comitês de investimento e executivo, lembrando que as aprovações são sempre tomadas em unanimidade.

2000 - 2010      2015    2016    2017    2018    2019    2020    2021

ITAÚ BBA	CITI	BRZ INVESTIMENTOS	
----------	------	-------------------	--



ITAÚ BBA	BANCO VOTORANTIN	ITAÚ BBA	PANAMBY CAPITAL
----------	------------------	----------	-----------------



BROOKFIELD	XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET
------------	----	---------------------	-------------	------------



CETIP (B3)	BARI SEC	BARI ASSET
------------	----------	------------



ITAÚ	GAFISA	CBRE
------	--------	------



CBRE
------



### COLABORADOR

**GUSTAVO ASDOURIAN**  
CEO  
Sócio-Fundador

COMITÊ INVESTIMENTO	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CRÉDITO
---------------------	------------------	------------------------	--------------------

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

**RANDALL TERADA**  
Sócio Diretor  
Risco & Compliance

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

**PEDRO KLUPPEL**  
Sócio Diretor  
Crédito Imobiliário

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

**JULIEN AVRIL**  
Sócio Diretor  
Crédito Imobiliário

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

**GUILHERME MAZIEIRO**  
Sócio Diretor  
Properties

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

**ANTONIO LOPES**  
Sócio Diretor  
Properties

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------



## BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

### **GUSTAVO ASDOURIAN, CFA**

Gustavo Asdourian é sócio, fundador, CEO e o Diretor de Gestão da Guardian Gestora. Antes de fundar a Guardian foi sócio e atuou por 10 anos na BRZ Investimentos (com R\$ 3,5 bi de AUM), onde era responsável pela gestão de mais de R\$ 1,6 bi de ativos em fundos de renda fixa. Na BRZ também originou e estruturou mais de R\$700 MM de operações em CRIs, FIDCs e debêntures. Realizava, ainda, gestão de fundos de crédito “estressados”, com experiência em execuções de diversos tipos de garantias. Anteriormente trabalhou no Citibank, onde estruturou e geriu fundos de renda fixa e renda variável. Trabalhou na gestora americana Drake Management, que possuía mais de USD 14 bi sob gestão. Gustavo iniciou sua carreira no banco ItaúBBA em 2003, onde era responsável pela análise de uma carteira de crédito corporativo superior a R\$ 1 bi. Gustavo Asdourian é formado em Administração de Empresas e possui o certificado CFA - Chartered Financial Analyst (CFA)

### **RANDALL TERADA**

Randall Terada é sócio da Guardian e está à frente da área de Risco e Compliance, tendo assentos nos Comitês de Investimento e de Risco e Compliance da gestora. Antes de se juntar à Guardian, atuou na Panamby Capital como Chief Credit Officer na área de Fundos Estruturados, tendo analisado e aprovado mais de R\$ 500 MM em operações. De 2010 a 2015, no Banco Votorantim, mais precisamente na Área de Project Finance, foi responsável por estruturar mais de R\$ 8 bi em financiamentos nos setores de infraestrutura, saneamento e energia; atuou no Itaú BBA como gestor na área de análise de crédito corporativo - responsável por uma carteira de R\$4bi de ativos e também na área de empréstimos sindicalizados. Randall Terada é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, com pós-graduação em Administração de Empresas pela EAESP- FGV. Possui certificação CGA desde 2019.

### **PEDRO KLÜPPEL**

Pedro Klüppel é sócio da Guardian e está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 4 anos foi o responsável pela estruturação e gestão da Barigui Asset e do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Em 2012, integrou o time de Capital Markets para a América do Sul da Cushman & Wakefield, tendo participado da condução de mais de \$ 1 Bi em transações. Ainda na C&W, foi o responsável pela estruturação da BSP Empreendimentos, área imobiliária de renda e desenvolvimento do Bradesco. Em 2010, na XP Investimentos foi o responsável pela estruturação do FII Caixa Incorporação, veículo de R\$ 500MM para o financiamento de incorporações residenciais de média e baixa renda, tendo originado R\$ 190 MM em deals para esta tese de investimento junto a incorporadores de atuação em nível nacional (veículo posteriormente vendido à Mauá Capital). Pedro iniciou sua carreira no mercado financeiro no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund, veículo de investimento em shopping centers gerido pelo asset canadense, com mais de R\$ 4 bi em ativos nas principais cidades do Sudeste. Pedro Klüppel é formado em Administração de Empresas pela EAESP-FGV e é gestor de carteiras CVM.'

### **JULIEN AVRIL**

Julien Avril é sócio da Guardian e em conjunto com Pedro está à frente da Tese de Crédito Imobiliário da gestora. Antes de se juntar à Guardian, nos últimos 3,5 anos foi o responsável pela estruturação e gestão do FII Barigui Rendimentos Imobiliários I (BARI11), principal fundo listado focado em carteiras de crédito pulverizado imobiliário (créditos de financiamento à aquisição e home equity), com R\$ 470MM de PL. Ingressara no time do Asset em razão de sua experiência como financeiro da Bari Securitizadora por 4 anos, responsável pela estruturação de mais de R\$ 7bi distribuídos em 80 operações, época em que a Bari esteve entre os líderes do ranking de emissões no mercado. Julien iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2009 na CETIP (B3), como analista financeiro, responsável por 4 anos pela análise e precificação de novos produtos de renda fixa e derivativos na plataforma. Julien Avril é formado em Engenharia de Produção pelo Centro Universitário FEI.

### **GUILHERME MAZIERO**

Guilherme é sócio da Guardian e está à frente das verticais de ativo real do Guardian Logística, Renda Urbana e de Escritórios. Antes de se juntar à Guardian atuou por 12 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, com mandatos de advisory e M&A de escritórios, varejo, hotelaria, educação, saúde e empreendimentos residenciais. Ao longo destes anos, Guilherme concluiu mais de R\$ 4 bilhões em transações, atendendo os mais variados perfis de clientes, desde pessoas físicas, passando por Family Offices, Property Companies, Assets, Fundos de Pensão e Soberanos, Incorporadores e Bancos. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), Guilherme trabalhou ainda na Construtora Gafisa, com gerenciamento de obras, e no Middle office do Itaú Asset Management.

### **ANTÔNIO LOPES**

Antônio é sócio da Guardian e em conjunto com Guilherme, está à frente das verticais de ativo real do Guardian Logística, Renda Urbana e de Escritórios. Antes de se juntar à Guardian atuou por 10 anos na área de Capital Markets da CBRE Brasil, assessorando seus clientes com mandatos de sell side/buy side e advisory sobre o patrimônio imobiliário, nas áreas de escritórios, logística, varejo, mixed use e incorporação residencial. Em sua carteira de clientes, Antônio reúne os principais agentes do mercado imobiliário em Properties, Incorporação Comercial/Residencial, Bancos e Assets com Foco Imobiliário, tendo executado R\$ 3 bilhões em transações, principalmente nas regiões Sul e Sudeste do país. Antônio é formado em Engenharia Civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) e concluiu o Foundation Course em Property Valuation pela Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).



## APOIO AO INVESTIDOR

### 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 do 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
COBRIGANÇA	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

### DISCLAIMER

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)

### CONTATO

**ENDEREÇO**

AV. PEDROSO DE MORAIS 1553, SÃO PAULO, SP 05419-001

**EMAIL**

RI@GUARDIAN-ASSET.COM

**TELEFONE**

+55 11 3098 8900

**LINKEDIN**

GUARDIAN GESTORA S.A.

**INSTAGRAM**

GUARDIAN.GESTORA

**Autorregulação  
ANBIMA****Gestão de Recursos**