



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 22

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) NOV 22

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 ADMINISTRAÇÃO¹

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

TAXA DE PERFORMANCE²

20% SOBRE IMAB-5 + IPCA

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

SETEMBRO/21

EMISSIONES

1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

18.585 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

09.12.22

DATA PAGAMENTO

21.12.22

RENDIMENTO

R\$ 0,100/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

NOVEMBRO/22



FALE CONOSCO

¹TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ESCALONADA SOBRE O VOLUME DE PL DO FUNDO

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

³DIVIDENDO REFERENTE À COTA DE GAME11 NA BASE R\$ 10,00 CONSIDERANDO O DESDOBRAMENTO NA PROPORÇÃO DE 10:1 EFETIVADO EM 11 DE MARÇO DE 2021

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 9 do relatório mensal.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 31 OUT 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO 206MM	RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 0,83%	ALOCÇÃO ATIVO ALVO 100%
VALOR DE MERCADO 190MM	YIELD DISTRIBUIDO ² 1,00%	ATIVOS EM CARTEIRA 20 18 CRI 02 FII

¹RENTABILIDADE APURADA NO MÊS COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ 10,00).
²DIVIDENDO DISTRIBUIDO AOS COTISTAS DETENTORES DE COTAS ("GAME11"), TAMBÉM COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DE EMISSÃO (R\$ 10,00), UMA VEZ QUE TODOS OS RECIBOS FORAM CONVERTIDOS EM COTAS EM NOVEMBRO DE 2021.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de novembro voltamos a movimentar os ativos que tem como indexador o IPCA dado a maior previsibilidade sobre o índice, e assim zeramos a posição em 2 ativos com exposição a inflação para o ingresso de um novo ativo também indexado ao IPCA. Através de vendas no mercado secundário, executamos integralmente a nossa posição no CRI GPA IV (20H0695880), e no CRI AirportTown (21H0976574), na página 5 dedicamos um paragrafo para destrinchar o retorno nominal dos ativos vendidos neste exercício do GAME11.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

A medida que vamos nos afastando do período em que o principal indexador do fundo (IPCA) apresentava índices negativos, voltamos a buscar novos CRIs indexados a inflação no mercado primário e secundário. No passo em que a curva de juros apresenta certa volatilidade, enxergamos oportunidades de comprar ativos com retorno real atrativo frente ao *spread* médio atual do fundo. No mês de novembro estruturamos e adquirimos majoritariamente o CRI Almanara (22J1202552), ativo lastreado em um contrato de locação atípico de um imóvel estratégico para rede de restaurantes, onde esta localizado sua cozinha central e hub de distribuição de alimentos, num volume de R\$ 16 milhões (8% do PL), a uma taxa de 8,00% a.a. + IPCA. Em paralelo seguimos a estratégia de reciclar nossa carteira, a fim de aumentar nossa exposição em CDI, no mês de dezembro esta programada a liquidação de 2 ativos em CDI+.

GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO





COMENTÁRIOS DO GESTOR

MERCADO SECUNDÁRIO, PRINCIPAIS INDICADORES, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de novembro entre a mín. de R\$ 9,07 e a máx. de R\$ 9,43, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 9,19. A média diária de negociações no mercado secundário no período sofreu uma queda relevante de 48% se comparado ao exercício anterior, registrando uma média diária de R\$ 167mil/dia. Com a queda do volume de negócios do último mês, o número de investidores no fundo ficou praticamente estático, crescendo muito pouco com relação ao registrado em outubro, chegando ao patamar de 18.585 cotistas no GAME11.

Após consecutivas altas, e um mês de outubro praticamente andando de lado, o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) sofreu bastante no mês de novembro, e encerrou o exercício no patamar de 2.867 pontos, registrando uma queda de expressivos 4,15% no mês. A inflação medida pelo IPCA no mês foi de 0,41%, registrando o segundo indexador positivo após 3 meses de deflação, consolidando o fim do ciclo de índices negativos. Neste cenário, pouco abaixo do esperado, ajustamos as nossas projeções para a inflação (IPCA) no ano 2022 em -11bps para 5,59%, e não devemos ter grandes novidades no passo que nos aproximamos do encerramento do ano. Com a possibilidade de pressões inflacionárias no curto prazo com a volta da tributação dos combustíveis no início de 2023, nossas projeções para os próximos meses para o IPCA gira em torno de 0,43% a 0,52%. Desta forma, seguimos com postura de cautela com respeito a inflação no curto prazo, e seguimos focados na estratégia de reciclagem do portfólio. A cesta de títulos públicos indexados, representado pela IMA-B 5, abriu de forma agressiva neste mês de novembro, e seu cupom real médio (*Yield*) encerrou o mês no patamar de 6,34% a.a., +68p.p. frente aos 5,66% a.a. do encerramento de outubro.

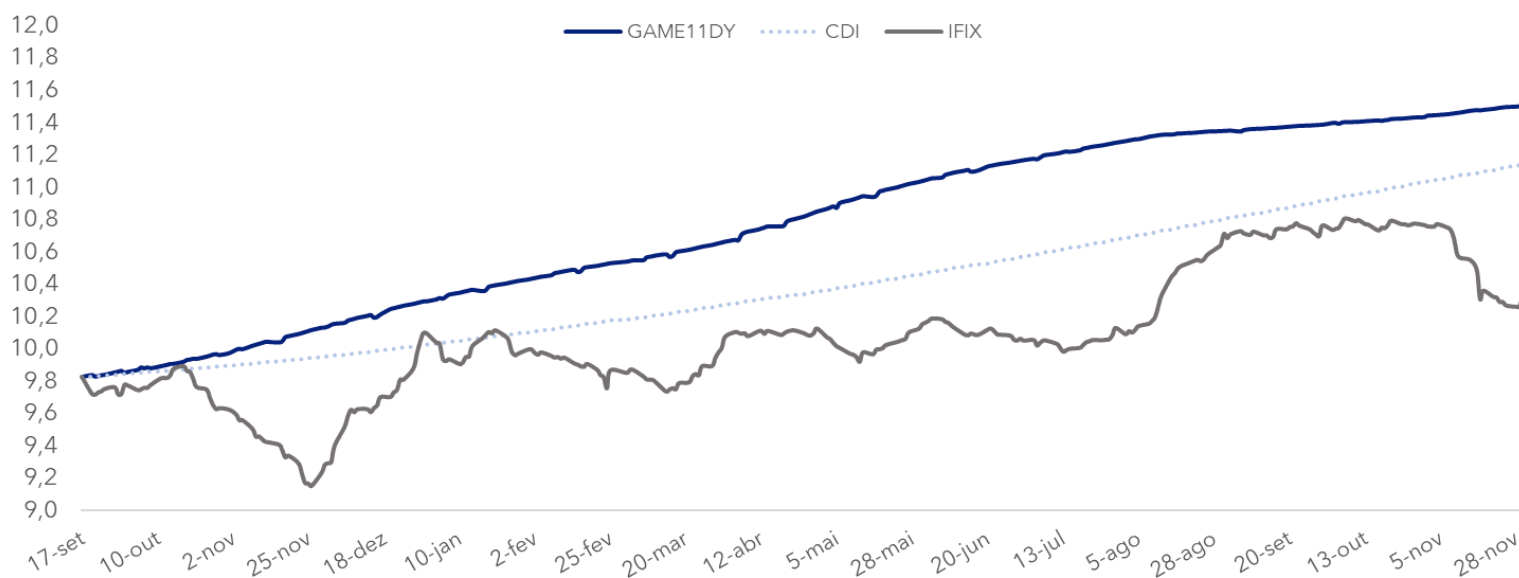
Dando continuidade as movimentações no portfólio do GAME11 em linha com nossa estratégia de reciclagem da carteira no mercado secundário dentro das nossas posições "Táticas", agora com um pouco mais de previsibilidade sobre a inflação no curto/médio prazo, e nenhum indicativo de redução da taxa básica de juros (SELIC), seguimos buscando um maior equilíbrio da alocação do GAME11 em IPCA vs. CDI, onde visamos um retorno nominal consistente ao fundo com uma alocação de maior exposição ao CDI, e um *spread* real médio maior na ponta IPCA. Neste sentido, conseguimos mais uma evolução no *spread* real portfólio, com a aquisição do CRI Almanara.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

Mais uma vez, a inflação medido pelo IPCA foi destaque do mês, desta vez consolidando o encerramento de um ciclo de índices negativos após apresentar o segundo indexador positivo após 3 meses consecutivos de deflação. Devido a defasagem de aplicação dos indexadores dos ativos, projetamos uma recuperação gradual dos níveis de dividendos dos fundos imobiliários com exposição preponderante ao IPCA a partir deste mês, o que deve levar o IFIX a uma tendência de alta, uma vez que boa parte do índice é composto por fundos que tem algum tipo de exposição a inflação.

O resultado de NOV/22 do GAME11 foi de R\$0,083/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de SET22 (-0,29%) e OUT22 (0,59%). O dividendo a pagar em 21/DEZ será de R\$0,10/cota, e assim o resultado acumulado do fundo ficou em R\$0,023/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

RENTABILIDADE GAME VS MKT



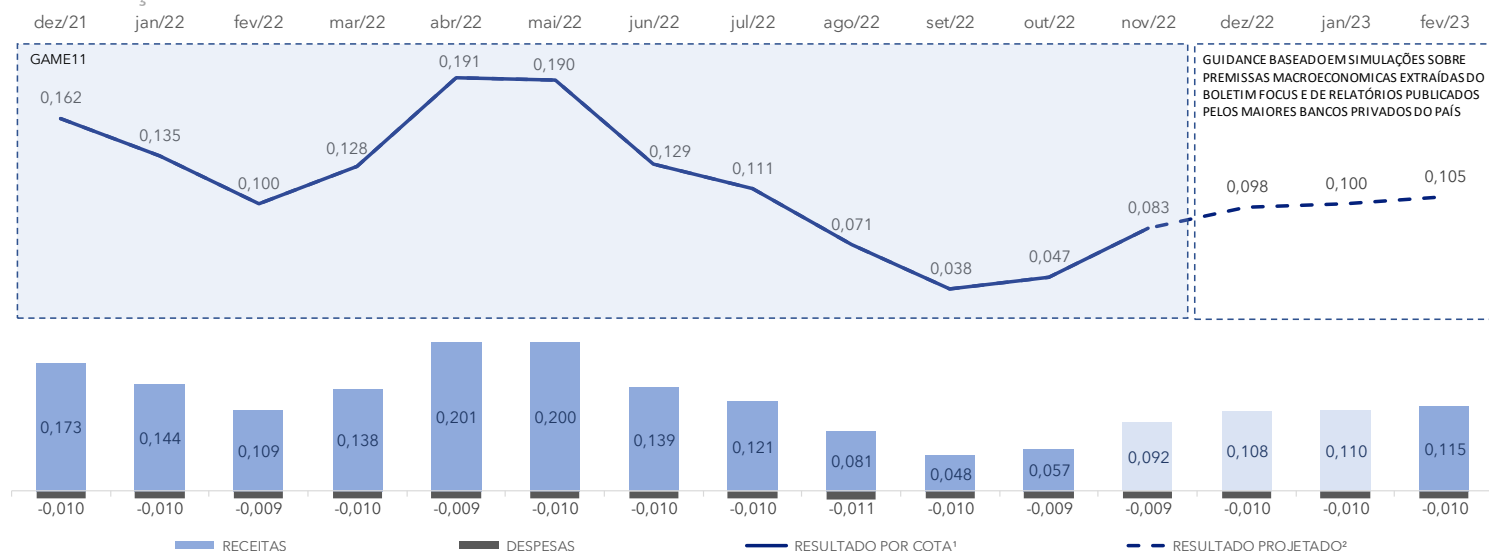


DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)

No mês de novembro o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 13,86%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfólio do fundo no período foi de IPCA+7,52%, e a distribuição líquida para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 14,48%. 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.

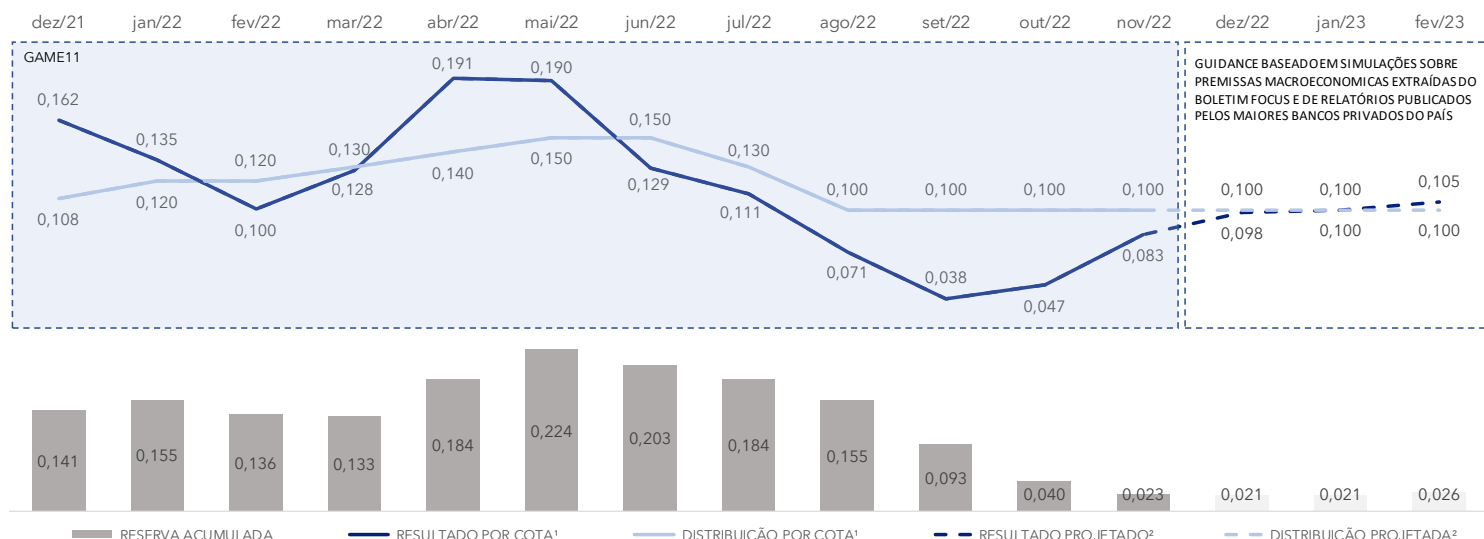
	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	30.924.766
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	3.363.769	2.752.929	2.073.469	2.729.177	4.015.258	3.992.947	2.731.202	2.301.926	1.592.591	893.940	975.127	1.741.060	29.163.393
OUTROS RENDIMENTOS	190.750	220.068	176.541	103.475	115.159	129.630	129.826	181.007	80.929	91.366	190.323	152.299	1.761.373
TOTAL DE DESPESAS	- 211.326	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 2.401.965
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 205.719	- 185.885	- 170.573	- 191.954	- 170.843	- 196.866	- 187.699	- 183.579	- 203.370	- 186.537	- 177.760	- 177.746	- 2.238.531
OUTRAS DESPESAS	- 5.608	- 11.133	- 16.798	- 13.933	- 16.604	- 14.830	- 15.969	- 14.020	- 14.642	- 12.114	- 14.316	- 13.467	- 163.434
RESULTADO LÍQUIDO	3.343.192	2.775.979	2.062.639	2.626.765	3.942.969	3.910.881	2.657.360	2.285.334	1.455.507	786.655	973.374	1.699.671	28.520.327
RECEITAS	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	30.924.766
DESPESAS	- 211.326	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 2.401.965
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.474	2.474
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	2.224.800	2.472.000	2.472.000	2.678.000	2.884.000	3.090.000	3.090.000	2.678.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	29.828.800
RESERVA DE RESULTADO	1.118.392	303.979	409.361	51.235	1.058.969	820.881	432.640	392.666	604.493	1.273.345	1.086.626	360.329	1.308.473
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	2.897.855	3.201.835	2.792.474	2.741.239	3.800.208	4.621.089	4.188.449	3.795.783	3.191.290	1.917.945	831.319	470.748	470.748
RESULTADO POR COTA¹	0,162	0,135	0,100	0,128	0,191	0,190	0,129	0,111	0,071	0,038	0,047	0,083	13,86%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,108	0,120	0,100	0,120	0,130	0,140	0,150	0,130	0,100	0,100	0,100	0,100	14,48%
RES. ACUM. POR COTA	0,141	0,155	0,136	0,133	0,184	0,224	0,203	0,184	0,155	0,093	0,040	0,023	0,23%

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



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.





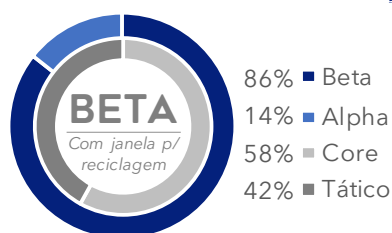
PORTFÓLIO GAME11

SUMÁRIO DOS ATIVOS

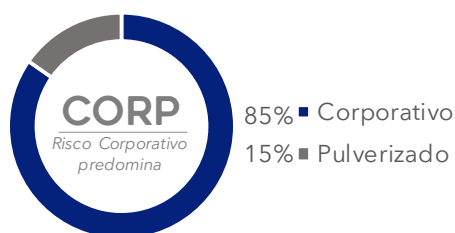
Em novembro a alocação do portfólio entre CDI e IPCA não sofreu alterações, permanecendo na razão de 1/3 e 2/3 respectivamente. Com objetivo maximizar o resultado nominal do fundo aproveitando o elevado patamar da SELIC por um período mais dilatado, seguimos buscando uma maior exposição em ativos pós-fixados (CDI), onde participamos da estruturação de 2 ativos neste mês de novembro que estão com sua liquidação programada para o mês de dezembro, e mais uma vez elevaremos a nossa exposição do fundo ao CDI no próximo mês, trazendo um maior equilíbrio para a carteira do GAME11 a fim de preservar o patrimônio do nosso cotista, e maximizar nossos resultados.

Ajustamos mais uma vez nossas projeções de expectativa para a SELIC em 2023, estimando patamares mais elevados da taxa básica de juros por um período maior. Nossa expectativa atual é uma SELIC média no próximo ano cerca de 50bps acima da nossa expectativa anterior, que já havíamos corrigido para cima em comparação com o exercício anterior. No passo em que nossa expectativa para inflação em 2023 seguiu praticamente inalterada, mirando um juros real mais elevado. Neste cenário, optamos por prolongar a estratégia de transição de portfólio durante todo o primeiro semestre de 2023, aumentando nossa exposição ao CDI, através da alta concentração em posições "Táticas", que hoje representa 42% do fundo. Alocação fundamental para dar suporte a esta estratégia de transição de portfólio, devido a maior liquidez destes ativos no mercado secundário.

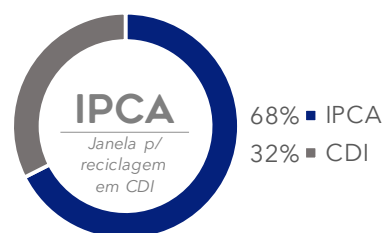
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



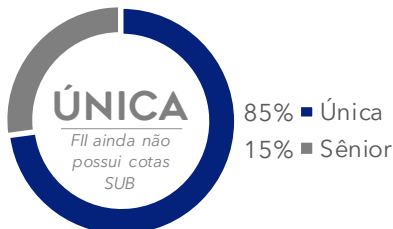
TIPO RISCO



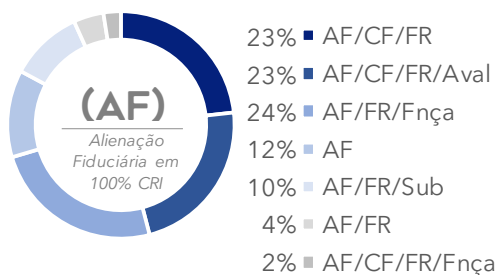
INDEXADOR



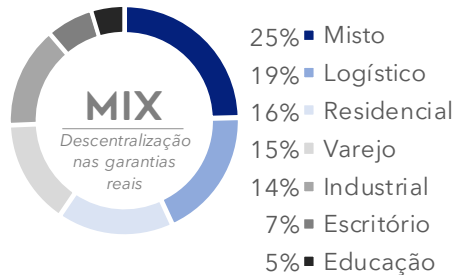
TIPO DE SÉRIE



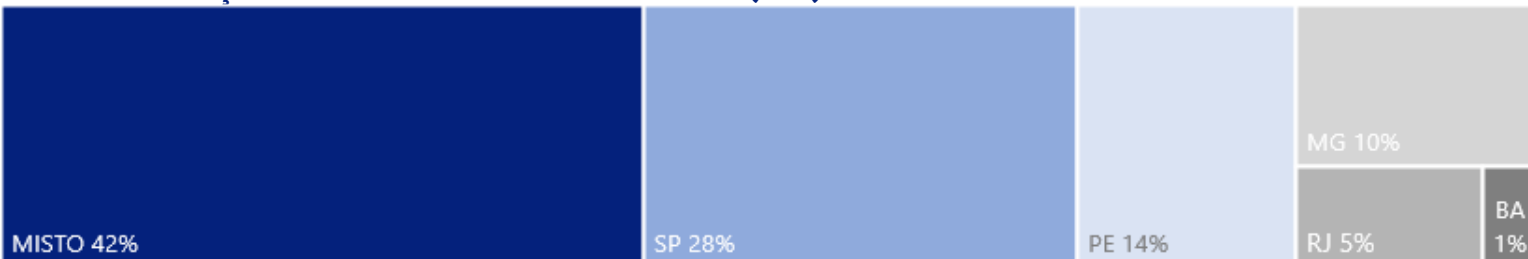
TIPO GARANTIA



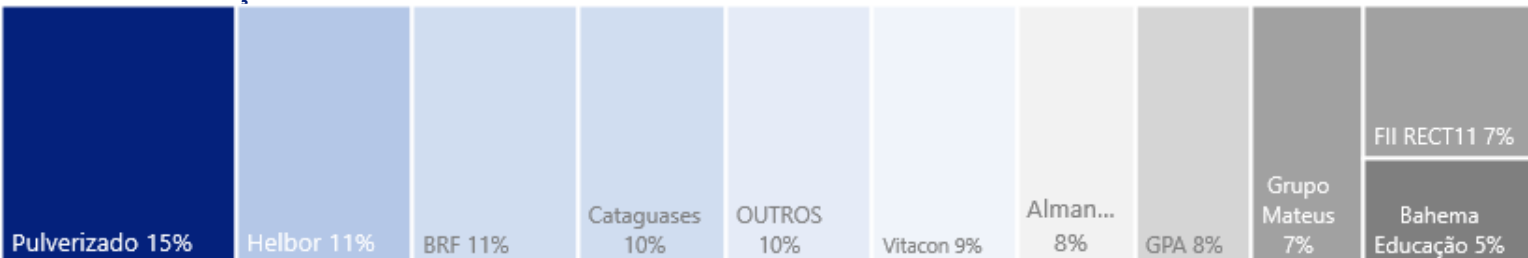
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 20 ativos. Sendo 18 CRIs e 2 FIs com prazo determinado e amortização mensal. Em novembro zeramos nossa posição nos CRIs GPA IV e AirportTown, ambos indexados ao IPCA, a fim de aumentar o *spread* médio na nossa posição indexada a inflação através da aquisição do CRI Almanara a taxa de IPCA + 8,0% a.a., trazendo um maior equilíbrio a carteira do GAME11. A seguir comentamos sobre os ganhos realizados na venda dos ativos acima citados no período em que fizeram parte do portfólio do GAME11.

Dentre os CRIs vendidos integralmente no mês de novembro, o CRI GPA IV ingressou no portfólio do GAME11 em OUT/21, e foi vendido no mercado secundário com um retorno nominal acumulado nos últimos 12 meses de 16,18%, enquanto o CRI AirportTown, que ingressou no portfólio do GAME11 em OUT/21, apresentou um retorno nominal acumulado nos últimos 12 meses de 15,96%. Ambos os ativos apresentaram um retorno nominal bastante relevante ao fundo, e colaboraram para uma rentabilidade alta frente à inflação, que até o mês de novembro acumulou uma alta de apenas 5,90% em 12 meses. Para efeitos de comparação, se considerarmos a média dos retornos dos ativos vendidos neste mês, registramos uma rentabilidade de IPCA + 8,42% nos últimos 12 meses.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA A.A.	VOLUME R\$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO RISCO	IMÓVEL GRITIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	DATA VCTO	DRTN ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.284	7,75%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	6,7
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.815	4,67%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.810	1,34%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.836	9,44%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
5	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	7.127	3,39%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
6	CATAGUAGES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	20.247	9,63%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	13.884	6,60%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
8	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	9.968	4,74%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO	71%	OUT/34	5,8
9	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.452	2,12%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
10	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.201	2,47%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
11	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.212	2,95%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
12	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	7.865	3,74%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	78%	AGO/27	1,5
13	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	15.345	7,30%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
14	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	9.070	4,31%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	5.662	2,69%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.307	4,90%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
17	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	10.077	4,79%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
18	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	19.762	9,40%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,9
19	FII U. ATNMAS I	IDFI11	-	IPCA	6,00%	5.893	2,80%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0
20	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	10.411	4,95%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhe dos 20 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

ALMANARA

ATIVO | 22J1202552

DEVEDOR
VÉRTICE
RISCO
GARANTIA
VENCIMENTO
TAXA JUROS (A.A.)
LTV
% CARTEIRA

Almanara
Beta
Corporativo
Logístico
dez/37
IPCA + 8%
65%
7,75%

DETALHES

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



BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR
VÉRTICE
RISCO
GARANTIA
VENCIMENTO
TAXA JUROS (A.A.)
LTV
% CARTEIRA

Bahema Educação
Beta
Corporativo
Educação
jun/30
IPCA + 6,5%
64%
4,67%

DETALHES

Emissão lastreada no contrato de locação entre a Bahema Educação e o FII 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	1,34%

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	9,44%

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	3,39%

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, e fundo conta com subordinação de 25% e fundo de liquidez.

C cashme

CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

DEVEDOR	Cataguases
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	jul/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 7%
LTV	65%
% CARTEIRA	9,63%

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	6,60%

DETALHES

Emissão estruturada sobre a aquisição de fração do edifício Evovultion 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.



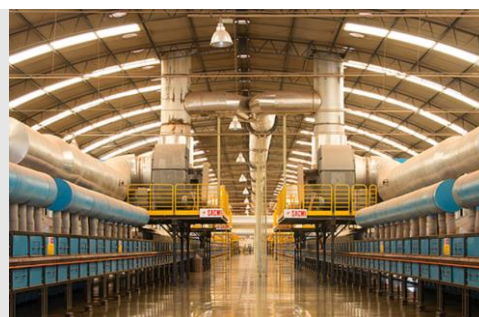
FRAGNANI

ATIVO | 22J0268409

DEVEDOR	Fragnani
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	out/34
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 4%
LTV	71%
% CARTEIRA	4,74%

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	2,12%

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	2,47%

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	2,95%

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.



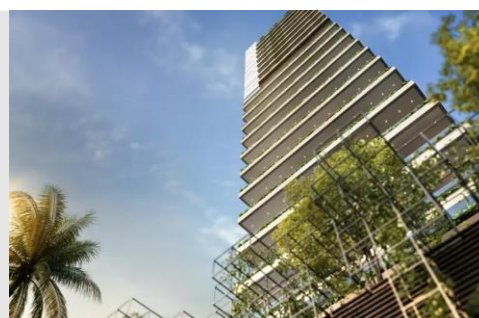
HELBOR ESTQ.

ATIVO | 22H1104501

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	ago/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,4%
LTV	78%
% CARTEIRA	3,74%

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 às 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 + 6,9%
LTV	54%
% CARTEIRA	7,30%

DETALHES

Emissão lastreada nos 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 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, cessão fiduciária de recebíveis e fiança do Grupo Mateus SA.



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	4,31%

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

PONTTE I

ATIVO | 21D0402879

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	31%
% CARTEIRA	2,69%

DETALHES

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.

**RESIDENCIAL MULTI**

ATIVO | 21L0735965

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,90%

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.

**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	4,79%

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).

**VITACON**

ATIVO | 19I0739560

DEVEDOR	Vitacon
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	set/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	9,40%

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 AUTÔNOMAS I**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	2,80%

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 AUTÔNOMAS II**

ATIVO | IDGR11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3%
LTV	-
% CARTEIRA	4,95%

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. 11) 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 β** e **ALPHA α**

BETA β

ALOCÇÃO 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 α

10% - 40% dos Ativos **ALOCÇÃO**

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 21 CRIs e apenas 1 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 6 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
536MM

PATRIMONIO
LIQUIDO
538MM

NUMERO DE
ATIVOS
5

ABL
TOTAL
+171K M²

YIELD DISTRIBUIDO
NO MÊS
R\$ 0,082

DIVIDEND
YIELD
10,55% A.A.

VACÂNCIA
FÍSICA / FINANCEIRA
0%

WAULT¹
(ANOS)
9,64

NÚMERO
DE COTISTAS
18.390

LIQUIDEZ
MÉDIA DIÁRIA
1,4MM

(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
INVESTIMENTOSGUARDIAN
GESTORAITAÚ
BBABANCO
VOTORANTINITAÚ
BBAPANAMBY
CAPITALGUARDIAN
GESTORA

BROOKFIELD

XP

CUSHMAN &
WAKEFIELDCASA
RAURICBARI
ASSETGUARDIAN
GESTORACETIP
(B3)BARI
SECBARI
ASSETGUARDIAN
GESTORA

ITAÚ

GAFISA

CBRE

GUARDIAN
GESTORA

CBRE

GUARDIAN
GESTORA

COLABORADOR

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO
Sócio-Fundador

RANDALL TERADA
Sócio Diretor
Risco & Compliance

PEDRO KLUPPEL
Sócio Diretor
Crédito Imobiliário

JULIEN AVRIL
Sócio Diretor
Crédito Imobiliário

GUILHERME MAZIEIRO
Sócio Diretor
Properties

ANTONIO LOPES
Sócio Diretor
Properties

COMITÊ
INVESTIMENTOCOMITÊ
EXECUTIVOBACKGROUND
IMOBILIÁRIOBACKGROUND
CRÉDITO

☒	☒	☒	☒
☒	☒	☐	☒
☒	☒	☒	☒
☒	☒	☒	☒
☒	☒	☒	☐
☒	☒	☒	☐



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
COOBRIGAÇÃO	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

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