



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 22

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) DEZ 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

2ª EMISSÃO: 1.097.677 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

18.758 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

10.01.23

DATA PAGAMENTO

20.01.23

RENDIMENTO

R\$ 0,100/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

DEZEMBRO/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 CONCLUA O PROCESSO DE EMISSÃO DE COTAS VIA OFERTA PÚBLICA (ICVM400 OU NORMA ANÁLOGA)

³DIVIDENDO 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 9 do relatório mensal.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 30 DEZ 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO 214MM	RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 0,96%	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO 100%
VALOR DE MERCADO 195MM	YIELD DISTRIBUIDO ² 1,13%	ATIVOS EM CARTEIRA 24 <small>22 CRI 02 FII</small>

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"), COM BASE NO PREÇO DE FECHAMENTO DA COTA NA DATA COM DO MÊS DO RELATÓRIO.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

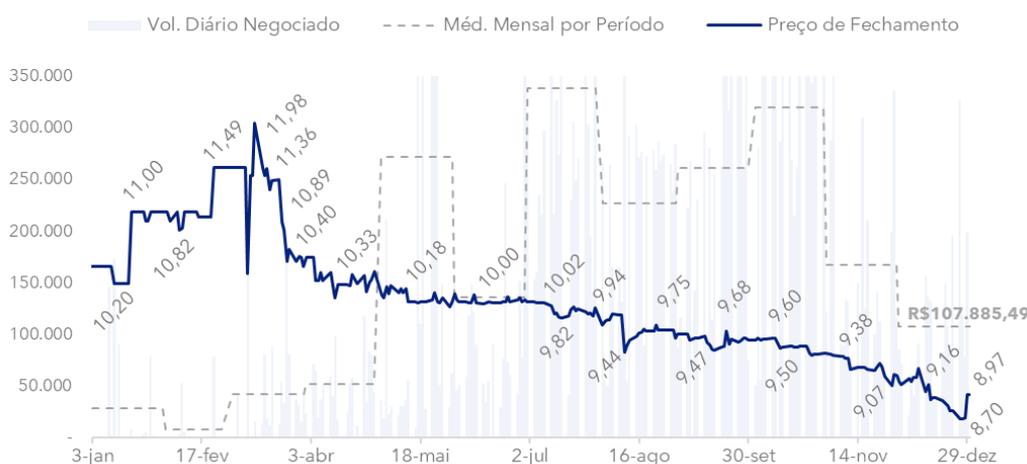
VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de dezembro avançamos mais uma casa na nossa estratégia de reciclagem do portfólio do GAME11 e nas metas de alocação apresentadas no 2S22, reduzindo a exposição em ativos que são indexados a inflação (IPCA+) para aquisição de 2 ativos pós-fixados em CDI. Nesta linha, saímos integralmente da nossa posição do CRI Evolution (19L0823309), com taxa de remuneração de IPCA + 6,25%.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

A medida que vamos reduzindo nossa exposição a inflação em detrimento da aquisição de ativos em CDI+, num momento que projetamos a taxa básica de juros em patamares elevados por um período mais longo, realizamos a aquisição de forma definitiva de ativos do vértice Beta, mas que diante de sua estrutura possuem excelente relação de risco e retorno. Foram adquiridos neste mês 2 CRIs da MRV&Co com horizonte de carregamento mais longo (22L1198359 e 22L1198360), ativo lastreado em recebíveis imobiliários pulverizados com coobrigação da companhia. Ainda, montamos 4 posições táticas de curtíssimo prazo em razão da postergação para JAN/23 da liquidação de 3 novos ativos CDI+ que ingressariam na carteira em DEZ/22. Os ativos desta posição tática são: BARI I (20E031112), BARI II (22I0099580), Rio Ave (21F0211653) e AirportTown (21H0976574). Liquidação prevista para DEZ/22 ocorreu em JAN/23 e as 4 posições foram desfeitas.

GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO





COMENTÁRIOS DO GESTOR

MERCADO SECUNDÁRIO, PRINCIPAIS INDICADORES, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

O mês de DEZ/22 foi um mês de “montanha russa” no mercado secundário para boa parte dos FIs de Papel. **A continuidade de manchetes contaminadas com incertezas sobre a filosofia de gestão que será implantada no 3º mandato de Lula trouxe um pessimismo exacerbado ao mercado** até o término da Copa do Mundo. IFIX teve um curto “vão de galinha” nos primeiros dias do mês, no entanto, na sequência enfrentou dias mais amargos renovando mínimas desde MAI/22 (queda de quase 4%), até que ao término da Copa do Mundo se recuperou para fechar no zero a zero, em comparação a NOV/22. Esta mesma tendência foi observada na cesta de títulos públicos indexados, representada pela IMA-B 5, tendo seu cupom real (yield) partindo de 6,34% a.a., alcançando 6,74% a.a. para encerrar o mês em 6,22% a.a..

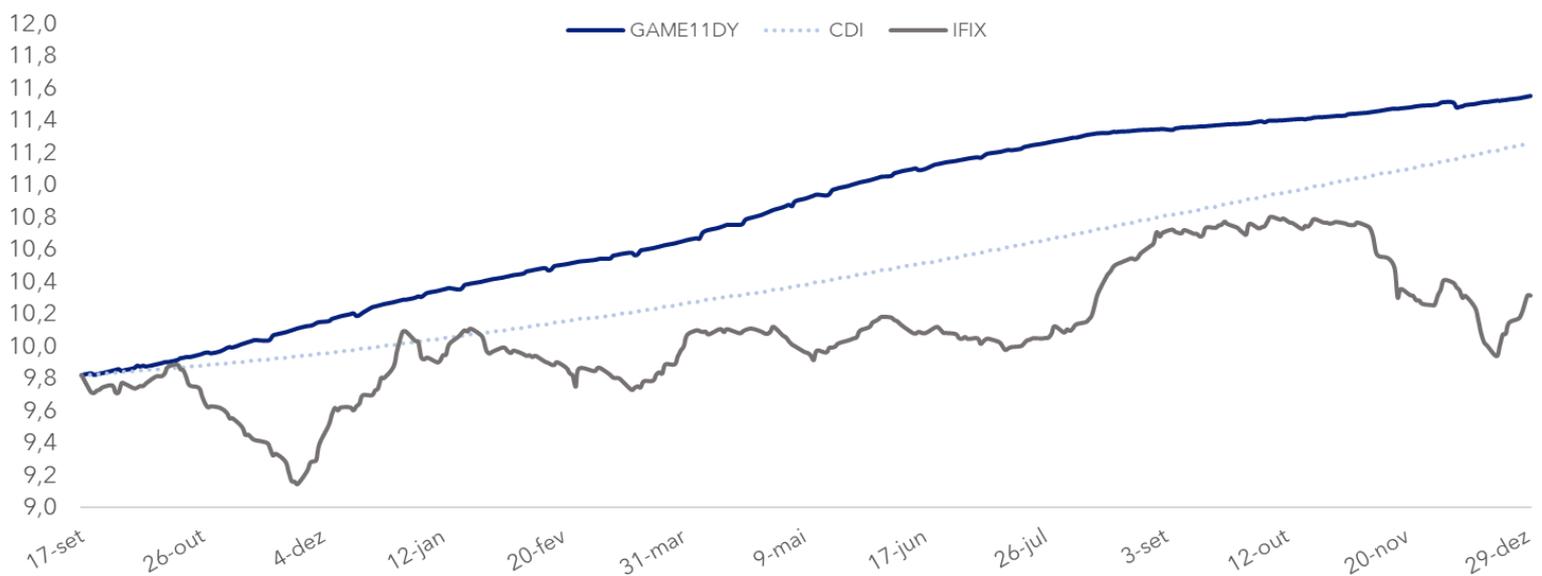
Com GAME11, assim como boa parte dos seus comparáveis, o movimento observado não foi diferente do IFIX e IMA-B 5. O valor de mercado do fundo, assim como o volume de negociações no mercado secundário, apresentou tendência semelhante. A cota do fundo encerrou o mês de DEZ/22 a R\$ 8,97 e sua média diária de liquidez registrou nova queda a R\$ 107,8 mil. Em contrapartida observamos novamente o ingresso de novos cotistas ao fundo, finalizando o mês com 18.758 investidores.

Conforme temores desde o período pré-eleitoral, a pressão sobre preços voltou à sua tradicional ronda. Estimativas de IPCA para DEZ/22 foram superadas com uma variação positiva de 0,62%. Com isso o IPCA acumulado nos 12 meses de 2022 fechou em 5,79% (bem distante da meta de 3,5% a.a.), mesmo considerando os mecanismos artificiais de controle de preço utilizados no 2º semestre do ano. O efeito colateral da deflação artificial provocada em 2022 somado à ausência de um plano de ação econômico claro pelo novo governo eleito reforçam os indícios para um começo de 2023 com considerável pressão inflacionária e, por consequência, um horizonte bem mais amplo de manutenção dos juros básicos em patamares de 2 dígitos. Nossa expectativa para o IPCA, como gestores, para os próximos meses é de 0,55% para JAN/23 e 0,81% para FEV/23, deixando o patamar atual da SELIC sem grandes mudanças até o COPOM de AGO/23.

Frente a este panorama, seguimos nossa estratégia de reciclagem da carteira com um equilíbrio maior nos indexadores da carteira do fundo aliado ao acréscimo no spread real dos títulos. Em DEZ/22 dois novos ativos do vértice CDI+ ingressaram na carteira do fundo, enquanto outros três ativos do nosso pipeline do mês de DEZ/22 tiveram sua liquidação postergada, mas em JAN/23 já integraram a carteira do fundo.

A partir da 3ª semana de dezembro não havia mais nenhum CRI sendo corrigido por IPCA negativo na carteira do fundo. Desta forma, conforme nossos *guidances* anteriores sinalizavam, o mês de DEZ/22 deve ser o último com consumo de reservas para a distribuição alvo presente no próprio *guidance*. O resultado do fundo no mês foi de R\$0,096/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de SET (-0,29%), OUT22 (0,59%) e NOV22 (0,41%). O dividendo a pagar em 20/JAN é de R\$0,10/cota, e assim o resultado acumulado do fundo ficou em R\$0,019/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

RENTABILIDADE GAME VS MKT



**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

No mês de dezembro o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 13,20%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfólio do fundo no período foi de IPCA+7,76%, e a distribuição líquida para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 14,40%. 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.

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	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	2.295.300	29.665.547
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	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	2.131.959	27.931.584
OUTROS RENDIMENTOS	220.068	176.541	103.475	115.159	129.630	129.826	181.007	80.929	91.366	190.323	152.299	163.340	1.733.963
TOTAL DE DESPESAS	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 2.410.526
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 185.885	- 170.573	- 191.954	- 170.843	- 196.866	- 187.699	- 183.579	- 203.370	- 186.537	- 177.760	- 177.746	- 203.608	- 2.236.420
OUTRAS DESPESAS	- 11.133	- 16.798	- 13.933	- 16.604	- 14.830	- 15.969	- 14.020	- 14.642	- 12.114	- 14.316	- 13.467	- 16.279	- 174.106
RESULTADO LÍQUIDO	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	1.985.125	27.162.260
RECEITAS	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	2.295.300	29.665.547
DESPESAS	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 2.410.526
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.474	90.287	92.761
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	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	2.060.000	29.664.000
RESERVA DE RESULTADO	303.979	409.361	51.235	1.058.969	820.881	432.640	392.666	604.493	-1.273.345	-1.086.868	360.329	74.875	2.501.982
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	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	831.077	470.748	395.873	395.873
RESULTADO POR COTA ¹	0,135	0,100	0,128	0,192	0,190	0,129	0,111	0,071	0,038	0,047	0,083	0,096	13,20%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,120	0,120	0,130	0,140	0,150	0,150	0,130	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	14,40%
RES. ACUM. POR COTA	0,156	0,136	0,134	0,186	0,224	0,203	0,185	0,155	0,093	0,040	0,023	0,019	0,19%

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

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



PORTFÓLIO GAME11

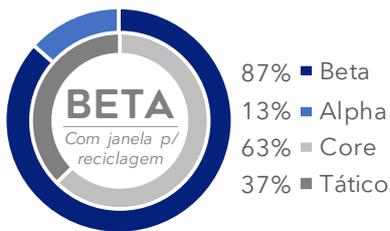
SUMÁRIO DOS ATIVOS

Neste mês de dezembro houve um avanço apenas sutil na alocação do vértice CDI+ em razão da postergação da liquidação de 3 novos ativos neste vértice (já liquidados no momento da confecção deste relatório). Destes 3 novos ativos, um deles se refere a uma série adicional da operação MRV & Co recém adquirida, com os mesmos mecanismos de funcionamento e estrutura de garantia semelhante. Os outros 2 ativos são operações de uma incorporadora de desenvolvimento predominantemente vertical de alto padrão da região Centro-Oeste do Brasil, que o fundo já possuiu exposição anteriormente.

Seguimos em busca da meta estabelecida no final de 2022 em nosso *guidance* de alocação para o acréscimo do spread real (taxa de juros) do vértice IPCA+ e do alcance de 45% de alocação do PL no vértice CDI+. Em janeiro praticamente alcançamos esta última meta. Ainda mantemos boa parte do ativo em posição tática, uma vez que elas são as responsáveis por possibilitar a movimentação do portfólio para estes ajustes na carteira do fundo.

Por fim, a aquisição dos CRIs MRV&Co representa o ingresso dos primeiros ativos que não contam com Alienação Fiduciária (AF) na carteira do fundo. Porém, em nossa visão, este movimento não altera a matriz de risco do fundo, dada a robusta estrutura de garantias, mecanismos de liquidez e a coobrigação da cedente com excelente perfil de crédito.

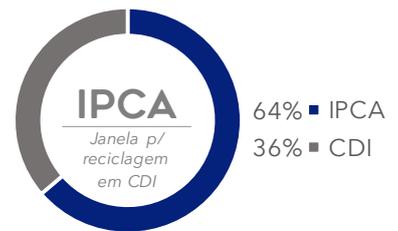
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



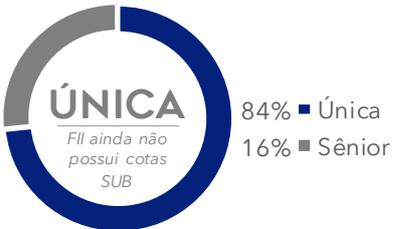
TIPO RISCO



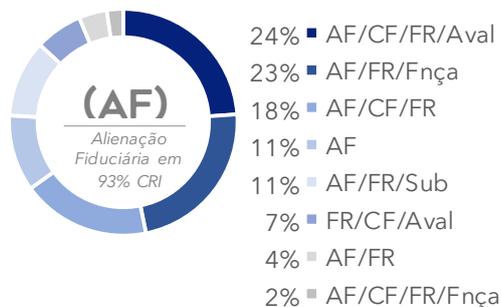
INDEXADOR



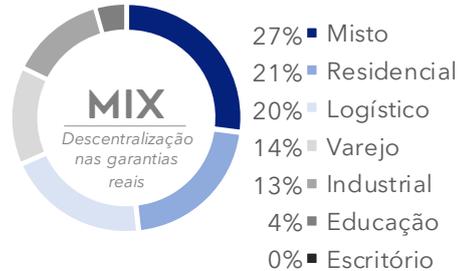
TIPO DE SÉRIE



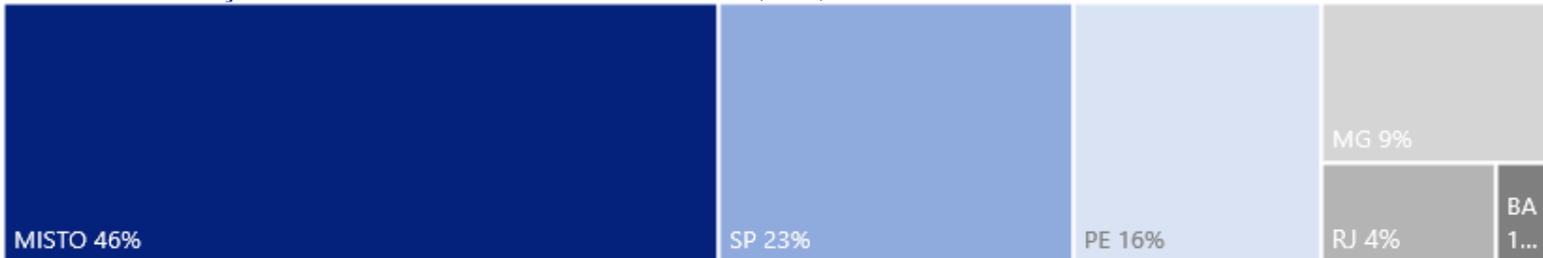
TIPO GARANTIA



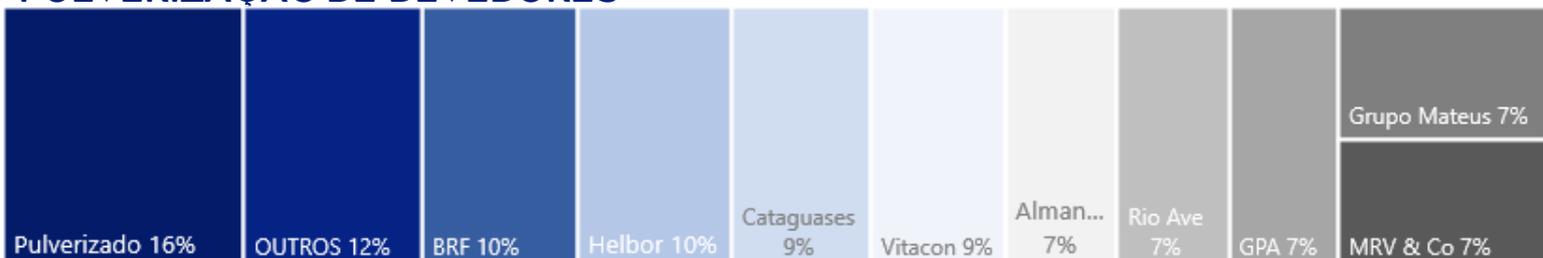
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 24 ativos. Sendo 22 CRIs e 2 Fills com prazo determinado e amortização mensal.

O avanço na alocação CDI+ se deu pelo ingresso de 2 séries de um CRI lastreado em créditos pulverizados de financiamento à aquisição de unidades residenciais da incorporadora MRV & Co. A estrutura de garantias desta operação conta com diversas camadas de proteção: fundo de reserva (10% do Saldo Devedor), Apólice de Seguro de 4% do Volume da Emissão e compromisso contratual do cedente na reposição do fundo de reserva. O ingresso das séries do ativo da MRV & Co se deu a partir da alienação integral do CRI Evolution (19L0823309).

De modo a cobrir o atraso na liquidação dos 3 ativos CDI+ em DEZ/22, foi montada posição tática em 4 ativos que já se encontravam fora de correção negativa de IPCA: BARI I (20E031112), BARI II (22I0099580), Rio Ave (21F0211653) e AirportTown (21H0976574). Destes, apenas os primeiros não haviam integrado a carteira do fundo até aqui.

#	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	AIRPORT TOWN	21H0976574	VIRGO	IPCA	5,60%	6.124	2,73%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.319	7,27%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	6,7
3	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.786	4,36%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
4	BARI I	20E0031112	BARI	IPCA	5,75%	850	0,38%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	52%	MAI/38	3,6
5	BARI II	22I0099580	BARI	IPCA	7,75%	3.158	1,41%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	43%	MAR/43	4,1
6	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.785	1,24%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
7	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.850	8,84%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
8	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	7.001	3,12%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
9	CATAGUAGSES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	20.150	8,97%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
10	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	9.971	4,44%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO	71%	OUT/34	5,8
11	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.451	1,98%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
12	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.198	2,32%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
13	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.177	2,75%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
14	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	7.752	3,45%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	78%	AGO/27	1,5
15	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	15.294	6,81%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
16	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	8.124	3,62%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
17	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,50%	7.524	3,35%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
18	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,50%	7.524	3,35%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	2,3
19	PONTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	5.641	2,51%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
20	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.281	4,58%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
21	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	16.233	7,23%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
22	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	19.686	8,77%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,9
23	FII U. ATNMAS I	IDF11	-	IPCA	6,00%	5.818	2,59%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0
24	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	8.854	3,94%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 24 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

AIRPORT TOWN

ATIVO | 21H0976574

DEVEDOR	Airport Town
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	ago/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,6%
LTV	60%
% CARTEIRA	2,73%

DETALHES

Emissão de financiamento do desenvolvimento de 2 galpões logísticos localizados na região de Guarulhos-SP. Emissão conta com alienação fiduciária das cotas de FII monoativo proprietário de outro Galpão já performado da mesma região e cessão fiduciária dos dividendos deste. Em complemento às garantias já estabelecidas, serão constituídas a alienação fiduciária dos dois ativos em performance, assim como a cessão fiduciária dos recebíveis de locação que serão firmados nestes ativos.

**ALMANARA**

ATIVO | 22J1202552

DEVEDOR	Almanara
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/37
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	7,27%

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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 4,36%

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.



BARI I

ATIVO | 20E0031112

DEVEDOR Pulverizado
VÉRTICE Beta
RISCO Pulverizado
GARANTIA Misto
VENCIMENTO mai/38
TAXA JUROS (A.A.) IPCA + 5,75%
LTV 52%
% CARTEIRA 0,38%

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 alvo do financiamento imobiliário já performado. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 10%, além de um fundo de reserva robusto para cobertura de eventuais inadimplências de curto prazo.



BARI II

ATIVO | 22I0099580

DEVEDOR Pulverizado
VÉRTICE Beta
RISCO Pulverizado
GARANTIA Misto
VENCIMENTO mar/43
TAXA JUROS (A.A.) IPCA + 7,75%
LTV 43%
% CARTEIRA 1,41%

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 alvo do financiamento imobiliário já performado. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 10%, além de um fundo de reserva robusto para cobertura de eventuais inadimplências de curto prazo.



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 1,24%

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 8,84%

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 3,12%

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

DEVEDOR	Cataguases
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	jul/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 7%
LTV	65%
% CARTEIRA	8,97%

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.



FRAGNANI

ATIVO | 22J0268409

DEVEDOR	Fragnani
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	out/34
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 4%
LTV	71%
% CARTEIRA	4,44%

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.



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	1,98%

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	2,32%

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	2,75%

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	3,45%

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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	6,81%

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	3,62%

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 performedo. 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	3,35%

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	3,35%

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	2,51%

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	4,58%

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 performedos (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	7,23%

DETALHES

Emissão Corporativa contra o Grupo Rio Ave de contudente atuação no NE (Pernambuco). Operação conta com alienação fiduciária de 20 imóveis distintos e cessão fiduciária de recebíveis de mais de 20 contratos de locação, além de aval cruzado dos sócios e empresas do Grupo Rio Ave (com atuação em Construção Civil, Locação de imóveis/desenvolvimento de BTS, Hotelaria e Soluções Ambientais).

**VITACON**

ATIVO | 19I0739560

DEVEDOR	Vitacon
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	set/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	8,77%

DETALHES

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações. CRI conta a com alienação fiduciária de 3 empreendimentos residenciais e comerciais em São Paulo/SP, acrescido da cessão fiduciária do fluxo de recebíveis destes empreendimentos. Operação possui Cash Sweep sobre as vendas realizadas das unidades individuais alienadas na operação.

**FII UNIDADES AUTONOMAS I**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	-
% CARTEIRA	2,59%

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	3,94%

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

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

α 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 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 539MM	PATRIMONIO LIQUIDO 535MM
NUMERO DE ATIVOS 5	ABL TOTAL +171K M²
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS R\$ 0,082	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO 10,48% A.A.
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA 0%	WAULT ¹ (ANOS) 9,56
NÚMERO DE COTISTAS 21.737	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA 0,6MM

(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
---------------------	------------------	------------------------	--------------------

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

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