GUARDIAN GESTORA

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

# GAME11

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 23

FALE CONOSCO

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

# RELATÓRIO MENSAL (RM)

JAN 23

## INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
**FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
PÚBLICO ALVO
**INVESTIDORES EM GERAL**
CNPJ
**41.269.052/0001-45**
ADMINISTRADOR
**BANCO DAYCOVAL S.A.**
GESTOR
**GUARDIAN GESTORA S.A.**
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO [1]
**1,10% - 1,15% A.A.**
TAXA DE PERFORMANCE [2]
**20% SOBRE IMAB-5 + IPCA**
INÍCIO DAS OPERAÇÕES
**SETEMBRO/21**
EMISSÕES
**1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS**
**2ª EMISSÃO: 1.097.677 COTAS**
NÚMERO DE COTISTAS
**19.752 COTISTAS**

## PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
**09.02.23**
DATA PAGAMENTO
**23.02.23**
RENDIMENTO
**R$ 0,100/COTA[3]**
MÊS DE REFERÊNCIA
**JANEIRO/23**

FALE CONOSCO

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

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

[3]DIVIDENDO REFERENTE À COTA DE GAME11 EM SUA TOTALIDADE DE COTAS EMITIDAS

## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### HIGHLIGHTS DO FUNDO – 31 JAN 2023

| | | |
|---|---|---|
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO **214MM** | RENTABILIDADE NO MÊS[1] **1,05%** | ALOCAÇÃO ATIVO ALVO **100%** |
| VALOR DE MERCADO **191MM** | YIELD DISTRIBUIDO[2] **1,14%** | ATIVOS EM CARTEIRA **25** 23 CRI 02 FII |

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

## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

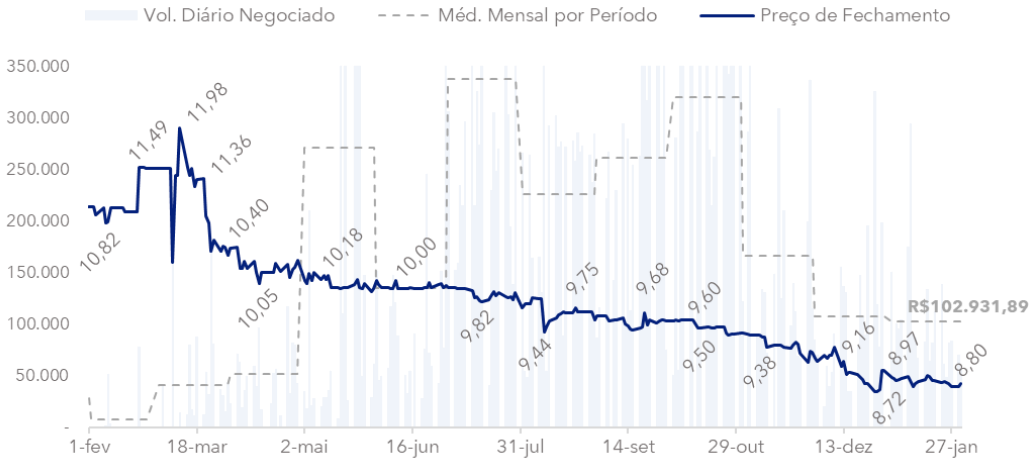
### VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de janeiro vendemos integralmente as posições táticas que havíamos montado no mês de dezembro conforme antecipado no relatório anterior. Essas posições táticas de curtíssimo prazo foram realizadas para cobrir o atraso de três ativos que estavam previso para liquidação no mês de dezembro, e foram integralmente liquidadas neste mês conforme descrito no paragrafo abaixo. Os três CRIs alvo destas posições táticas vendidos em janeiro são: BARI I (20E031112), BARI II (22I0099580) e AirportTown (21H0976574).

### AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Como havíamos antecipado no relatório de dezembro, e ainda dentro da nossa estratégia de aumentar nossa exposição em ativos pós-fixados (CDI), três novos ativos em CDI+ estavam programados para liquidar neste mês de janeiro, e com o ingresso desses novos ativos no portfolio do GAME11 nossa exposição ao CDI agora é de 46% da carteira. O primeiro CRI (22I1423539) é a 3ª tranche de uma serie de CRIs da MRV & Co, com estrutura semelhante as duas series que adquirimos anteriormente. Os demais CRIs (21C0663319 e 22L1607693) são duas series da incorporadora São Benedito, ambas com robustas estruturas de garantias e diferente composição de prazo e amortização, combinando entre si diferentes estratégias dentro do GAME11. Detalhamos de forma mais ampla as características destes e demais ativos a partir da pagina 5 do relatório mensal na seção "Detalhamento dos Ativos".

## 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 janeiro entre a mín. de R$ 8,76 e a máx. de R$ 8,90, encerrando o mês a mercado ao preço de R$ 8,80. A média diária de negociações no mercado secundário no período ficou praticamente inalterada se comparado ao exercício anterior, registrando uma média diária de R$ 103mil/dia. Com a manutenção do volume de negócios do último mês, observamos mais um crescimento na base de investidores do fundo, chegando ao patamar de 19.752 cotistas no GAME11.

Após registrar um mês de muita volatilidade em dezembro, chegando a oscilar expressivos 4,75% entre a mínima e máxima, o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX), apresentou uma queda constante durante todo o mês de janeiro encerrando o exercício no patamar de 2.821 pontos, queda de 1,60% em comparação com o fechamento do mês anterior. A inflação medida pelo IPCA no mês foi de 0,53%, em linha com o esperado em nossos modelos. Fizemos um pequeno ajuste nas projeções para a inflação (IPCA) esperada de 2023, agora em patamares pouco acima de 6% no acumulado com a possibilidade de pressões inflacionarias no curto prazo com o encerramento dos incentivos fiscais sobre os combustíveis previstos para o final de fevereiro. Desta forma, seguimos com a expectativa de patamares ainda elevados na taxa básica de juros (SELIC) durante todo o ano de 2023, projetamos algo entre 12,75% a 13,25% ao final do período. Outro indicador importante para a manutenção da estratégia da gestão do GAME11, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pela IMA-B 5, apresentou tendência de fechamento de curva, e encerrou o mês no patamar de 5,87% a.a., -36p.p. frente aos 6,23% a.a. do encerramento de dezembro.

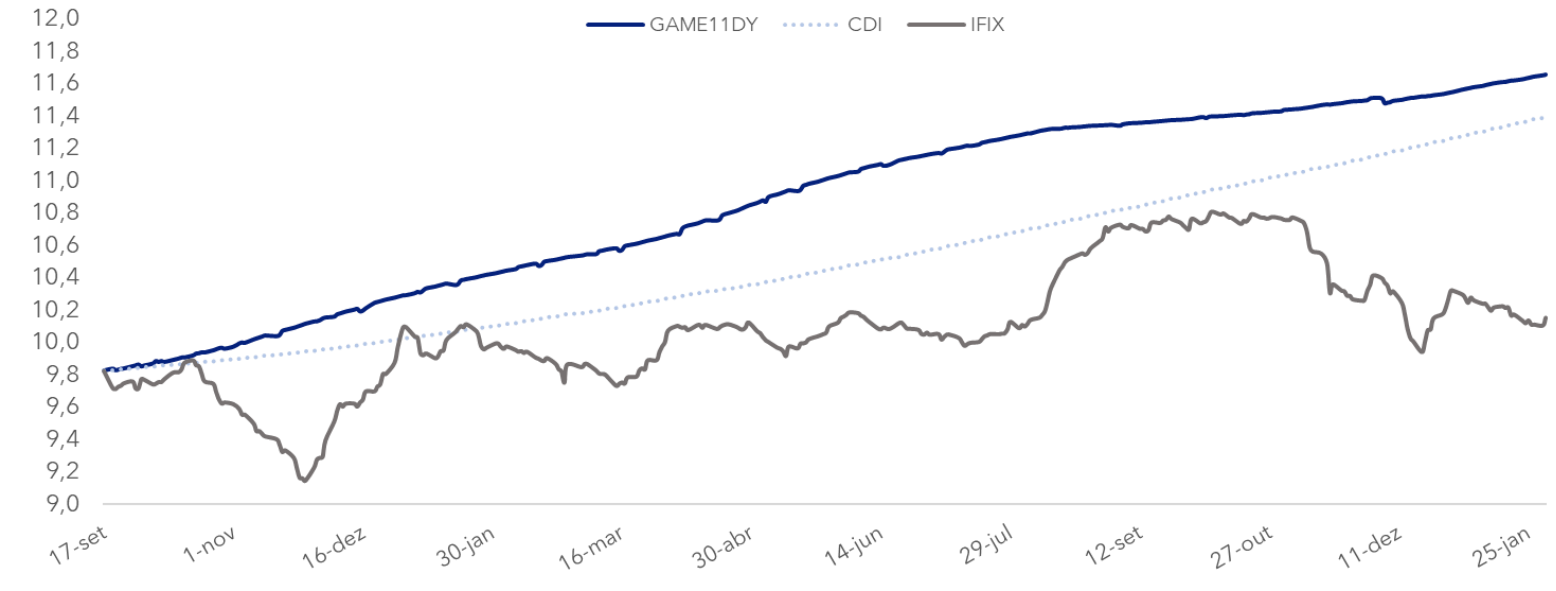
Atingimos um marco importante na nossa estratégia de reciclagem do portfolio do GAME11 através da movimentação dos nossos ativos no mercado secundário dentro das nossas posições "Táticas", onde buscávamos trazer um maior equilíbrio da alocação do GAME11 entre CDI e IPCA, e ultrapassamos a nossa meta de alocação de 45% do portfolio em CDI+, buscando maximizar o retorno aos nossos cotistas sem alterar a matriz de risco do nosso portfolio. Seguimos monitorando potenciais ajustes na carteira nos próximos exercícios na medida que temos uma maior previsibilidade sobre a inflação no curto/médio prazo, acompanhando de perto possíveis alterações na taxa básica de juros (SELIC).

## O MÊS, O MERCADO E O GAME11

Após sofrer por alguns meses com índices negativos na inflação medido pelo IPCA, o mercado de fundos imobiliários voltou a apresentar níveis mais satisfatórios no que diz respeito aos dividendos pagos pelos FIIs, e o DY médio do IFIX subiu consideravelmente no mês de janeiro, em especial na fração do índice composta por fundos de CRI. Com o GAME11 não foi diferente, e gradualmente os resultados do fundo foram crescendo conforme os índices negativos de IPCA não impactavam mais os ativos do fundo.

O resultado de JAN/22 do GAME11 foi de R$0,105/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de NOV22 (0,41%) e DEZ22 (0,62%). O dividendo a pagar em 23/FEV 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

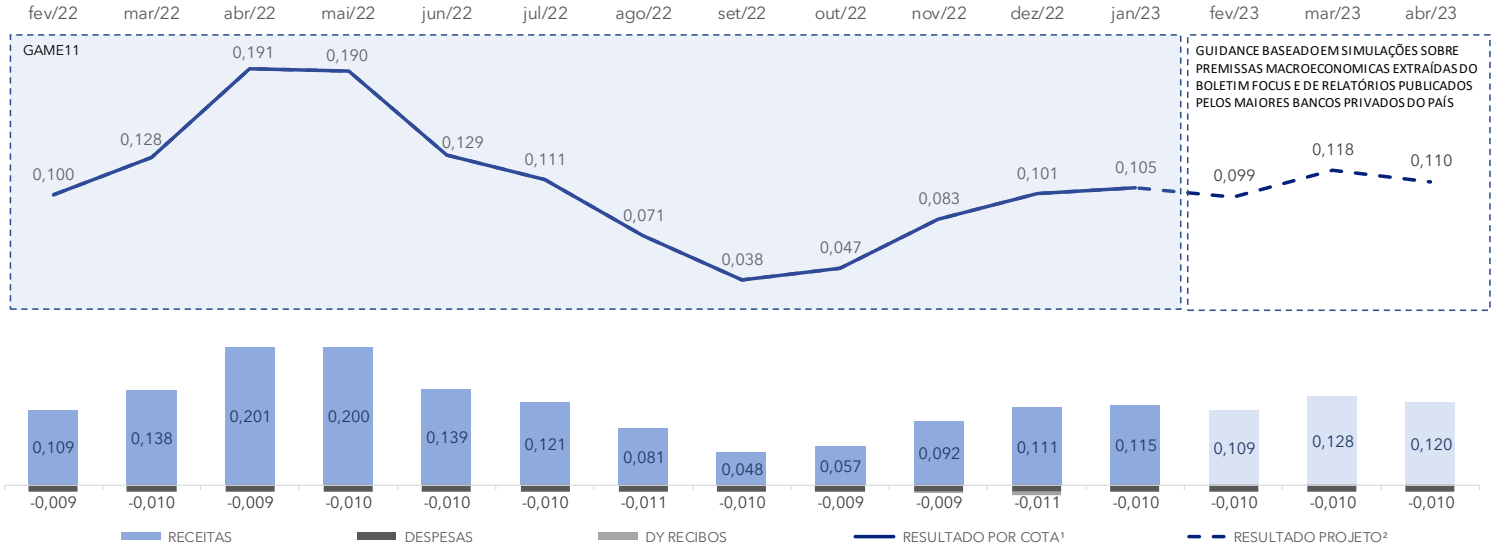


## DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)

No mês de janeiro o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 12,90%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfolio do fundo no período foi de IPCA+7,46%, e a distribuição líquida para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 14,20%. 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.

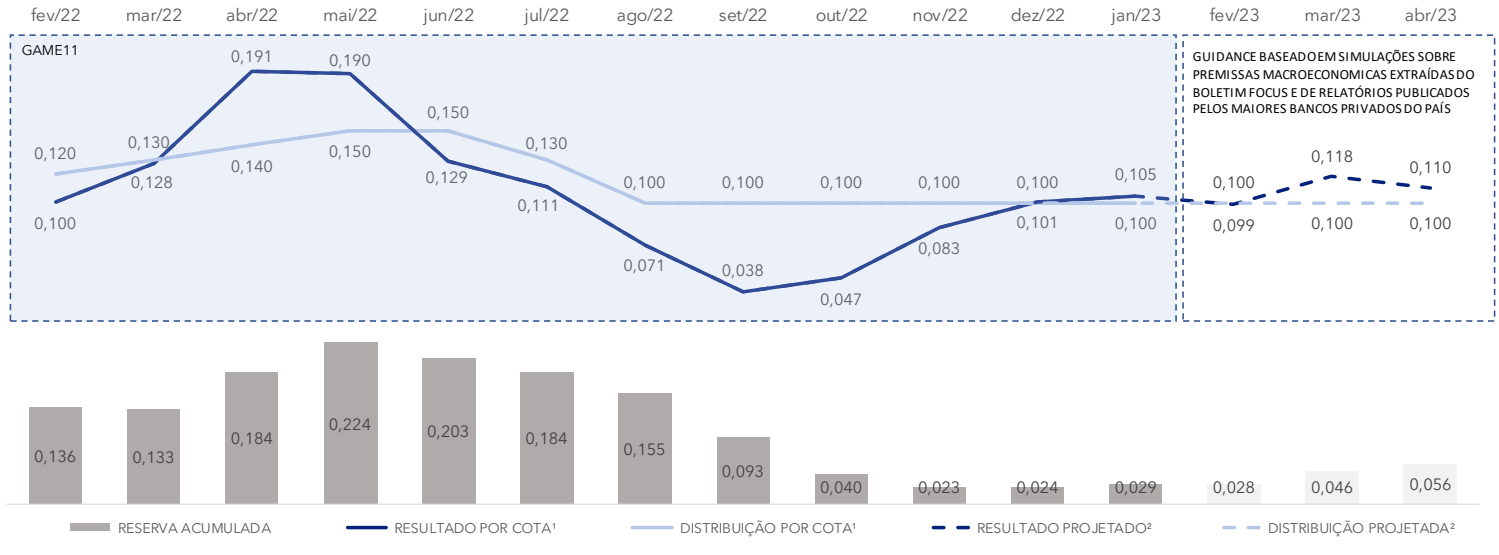
| | fev/22 | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | nov/22 | dez/22 | jan/23 | TOTAL12M |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOTAL DE RECEITAS | 2.250.010 | 2.832.652 | 4.130.417 | 4.122.577 | 2.861.028 | 2.482.933 | 1.673.519 | 985.306 | 1.165.451 | 1.893.358 | 2.295.300 | 2.497.432 | 29.189.983 |
| RENDIMENTOS LIQ. CRIs | 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 | 2.343.460 | 27.522.115 |
| OUTROS RENDIMENTOS | 176.541 | 103.475 | 115.159 | 129.630 | 129.826 | 181.007 | 80.929 | 91.366 | 190.323 | 152.299 | 163.340 | 153.972 | 1.667.868 |
| TOTAL DE DESPESAS | - 187.371 | - 205.887 | - 187.447 | - 211.696 | - 203.668 | - 197.599 | - 218.012 | - 198.651 | - 192.077 | - 191.213 | - 219.887 | - 220.374 | - 2.433.882 |
| DESPESAS PATRIMONIAIS | - 170.573 | - 191.954 | - 170.843 | - 196.866 | - 187.699 | - 183.579 | - 203.370 | - 186.537 | - 177.760 | - 177.746 | - 203.608 | - 206.028 | - 2.256.564 |
| OUTRAS DESPESAS | - 16.798 | - 13.933 | - 16.604 | - 14.830 | - 15.969 | - 14.020 | - 14.642 | - 12.114 | - 14.316 | - 13.467 | - 16.279 | - 14.345 | - 177.318 |
| RESULTADO LÍQUIDO | 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 | 2.277.059 | 26.663.339 |
| RECEITAS | 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 | 2.497.432 | 29.189.983 |
| DESPESAS | - 187.371 | - 205.887 | - 187.447 | - 211.696 | - 203.668 | - 197.599 | - 218.012 | - 198.651 | - 192.077 | - 191.213 | - 219.887 | - 220.374 | - 2.433.882 |
| DY RECIBOS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.474 | - 90.287 | - | - 92.761 |
| DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO | 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 | 2.169.768 | 29.361.768 |
| RESERVA DE RESULTADO | - 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 | 107.291 | - 2.698.670 |
| RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO | 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 | 503.164 | 503.164 |
| RESULTADO POR COTA[1] | 0,100 | 0,128 | 0,192 | 0,190 | 0,129 | 0,111 | 0,071 | 0,038 | 0,047 | 0,083 | 0,096 | 0,105 | 12,90% |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA[1] | 0,120 | 0,130 | 0,140 | 0,150 | 0,150 | 0,130 | 0,100 | 0,100 | 0,100 | 0,100 | 0,100 | 0,100 | 14,20% |
| RES. ACUM. POR COTA | 0,136 | 0,134 | 0,186 | 0,224 | 0,203 | 0,185 | 0,155 | 0,093 | 0,040 | 0,023 | 0,019 | 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 janeiro a alocação do portfolio entre CDI e IPCA avançou de forma expressiva, trazendo um novo patamar de equilíbrio entre os ativos pós fixados (CDI) e indexados (IPCA), atualmente na proporção de 46% e 54% respectivamente. Isso se deu devido a liquidação de posições táticas que montamos ao longo do ano anterior, em detrimento da aquisição de uma serie de ativos em CDI+, no qual apenas no mês de janeiro liquidamos um volume de R$ 34,7 milhões em CRIs com um spread médio de CDI + 3,30% a.a..

Ajustamos mais uma vez para cima nossas projeções de expectativa para a SELIC em 2023, estimando patamares mais elevados da taxa básica de juros por um período mais longo, evidenciando a importância da nossa estratégia de transição de portfolio, que já chegou a figurar uma alocação 100% em IPCA+, para o atual cenário de maior equilíbrio. Revisamos também nossa expectativa para a inflação em 2023, esperando níveis um pouco mais agressivos no curto prazo e uma suavização da curva nos demais exercícios, mirando estabilidade de juros real, uma vez que os patamares da taxa de básica de juros e inflação seguem corrigindo para cima. Neste cenário, devemos manter uma posição equilibrada entre IPCA e CDI no portfolio do fundo, fazendo ajustes pontuais em meses em que um indexador ou outro apresentar níveis mais agressivos a fim de maximizar os ganhos do fundo e consequentemente de nossos cotistas. Seguimos com boa fração do portfolio em posições "Táticas", que hoje representa 33% do fundo, para sustentar pontuais ajustes na carteira.

## ESTRATÉGIA E FUNÇÃO

88% Beta
12% Alpha
67% Core
33% Tático

## TIPO RISCO

88% Corporativo
12% Pulverizado

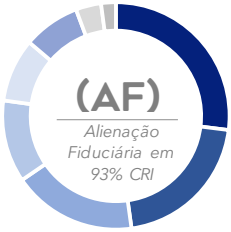
## INDEXADOR

54% IPCA
46% CDI

## TIPO DE SÉRIE

88% Única
12% Sênior

## TIPO GARANTIA

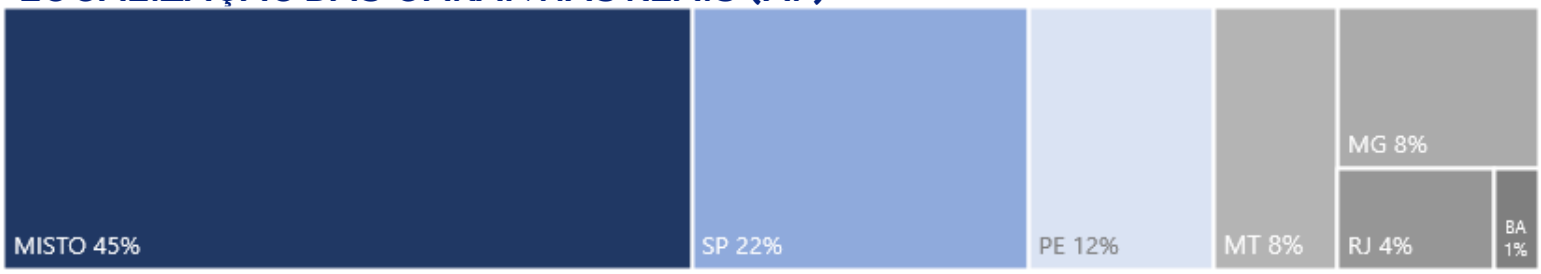



27% AF/CF/FR/Aval
21% AF/FR/Fnça
18% AF/CF/FR
12% FR/CF/Aval
9% AF
8% AF/FR/Sub
4% AF/FR
2% AF/CF/FR/Fnça

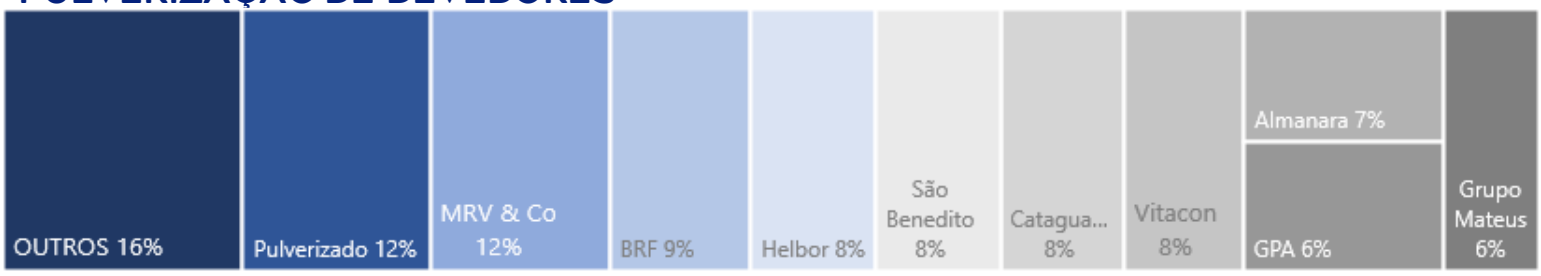
## IMÓVEL GARANTIA

28% Misto
24% Residencial
16% Logístico
13% Varejo
12% Industrial
4% Educação
4% Escritório

## LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)




## PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



## CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 25 ativos. Composto por 23 CRIs com fluxo de pagamentos mensais, e 2 FIIs com prazo determinado e pagamento de dividendos e amortização mensal.

O Avanço na alocação em CDI+ gerado pela aquisição dos 3 novos CRIs neste mês de janeiro trouxe um patamar mais equilibrado de indexadores no portfolio do fundo, e um maior grau de pulverização de ativos. Ainda que atingida nossa meta de alocação do portfolio no vértice em CDI+, seguimos buscando novos ativos nos mercados primário e secundário, para que através da gestão ativa da carteira e constante reciclagem do nosso portfolio, possamos gerar mais valor e retornos ao nosso cotista sempre com viés de baixo risco de crédito e estruturas robustas de garantias em todas os ativos do fundo. Acreditamos que devido a posição ainda relevante em ativos "táticos", temos espaço para ajustes pontuais na carteira do GAME11 que possam gerar retornos mais robustos para o fundo no médio/longo prazo a medida que vamos nos adaptando aos novos cenários macro econômicos local.

| # | NOME | CÓDIGO | SEC | INDEX | TAXA A.A. | VOLUME R$ (000) | % ATIVO | TIPO SÉRIE | TIPO RISCO | IMÓVEL GRTIA | VÉRTICE | FUNÇÃO | LTV | DATA VCTO | DRTN ANOS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ALMANARA | 22J1202552 | BARI | IPCA | 8,00% | 16.356 | 6,60% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | CORE | 65% | DEZ/37 | 6,1 |
| 2 | BAHEMA | 20G0628201 | VIRGO | IPCA | 6,50% | 9.742 | 3,93% | ÚNICA | CORP. | EDU. | BETA | CORE | 64% | JUN/30 | 3,3 |
| 3 | BRF SSA | 20K0699593 | VIRGO | IPCA | 5,50% | 2.761 | 1,11% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | TÁTICO | 51% | DEZ/27 | 2,3 |
| 4 | BRF VISA | 21A0709253 | VIRGO | IPCA | 5,25% | 19.884 | 8,02% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | CORE | 35% | JAN/39 | 6,8 |
| 5 | CASHME | 21D0733780 | PLANETA | IPCA | 5,75% | 6.844 | 2,76% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | TÁTICO | 40% | OUT/28 | 1,9 |
| 6 | CATAGUAGSES | 21G0090798 | HABITAS. | CDI | 7,00% | 19.999 | 8,07% | ÚNICA | CORP. | INDUST. | ALPHA | CORE | 65% | JUL/29 | 3,4 |
| 7 | EVOLUTION | 19L0823309 | HABITAS. | IPCA | 6,25% | 9.023 | 3,64% | ÚNICA | CORP. | ESC. | BETA | TÁTICO | 40% | DEZ/34 | 5,3 |
| 8 | FRAGNANI | 22J0268409 | HABITAS. | CDI | 4,00% | 9.974 | 4,02% | ÚNICA | CORP. | INDUST. | ALPHA | TÁTICO | 71% | OUT/34 | 6,0 |
| 9 | GPA II (S82) | 20F0689770 | BARI | IPCA | 5,75% | 4.456 | 1,80% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | CORE | 76% | JUN/35 | 5,5 |
| 10 | GPA III (S84) | 20G0703191 | BARI | IPCA | 5,00% | 5.203 | 2,10% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 75% | JUL/35 | 5,6 |
| 11 | GPA V (S346) | 20L0687133 | BARI | IPCA | 5,40% | 6.186 | 2,50% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 74% | DEZ/35 | 5,7 |
| 12 | HELBOR ESTQ. | 22H1104501 | BARI | CDI | 2,40% | 7.618 | 3,07% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | TÁTICO | 78% | AGO/27 | 2,7 |
| 13 | MATEUS | 22D0371159 | BARI | IPCA | 6,90% | 15.354 | 6,20% | SÊNIOR | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 54% | ABR/42 | 7,8 |
| 14 | MAUA I | 21C0776201 | TRUE | IPCA | 6,75% | 7.559 | 3,05% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | CORE | 39% | MAR/36 | 4,2 |
| 15 | MRV I | 22L1198359 | TRUE | CDI | 3,50% | 7.231 | 2,92% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | 66% | DEZ/27 | 4,3 |
| 16 | MRV II | 22L1198360 | TRUE | CDI | 3,50% | 7.231 | 2,92% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | 66% | DEZ/27 | 4,3 |
| 17 | MRV III | 22I1423539 | TRUE | CDI | 3,00% | 14.585 | 5,88% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | 66% | SET/27 | 4,3 |
| 18 | PONTTE I | 21D0402879 | TRUE | IPCA | 6,50% | 5.630 | 2,27% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | CORE | 31% | ABR/41 | 4,7 |
| 19 | RESID. MULTI | 21L0735965 | VIRGO | IPCA | 8,00% | 10.299 | 4,16% | ÚNICA | PULV. | RESID. | BETA | CORE | 65% | JAN/39 | 5,6 |
| 20 | RIO AVE | 21F0211653 | HABITAS. | IPCA | 6,07% | 9.864 | 3,98% | ÚNICA | CORP. | MISTO | BETA | CORE | 46% | JUN/36 | 5,8 |
| 21 | S.BENEDITO II | 22L1607693 | BARI | CDI | 3,00% | 10.041 | 4,05% | ÚNICA | CORP. | MISTO | BETA | CORE | 62% | JAN/30 | 4,8 |
| 22 | S.BENEDITO III | 21C0663319 | VIRGO | CDI | 4,00% | 10.034 | 4,05% | ÚNICA | CORP. | MISTO | BETA | CORE | 73% | MAR/36 | 7,8 |
| 23 | VITACON | 19I0739560 | VIRGO | CDI | 2,33% | 19.349 | 7,81% | SÊNIOR | CORP. | MISTO | BETA | TÁTICO | 72% | SET/29 | 2,6 |
| 24 | FII U. ATNMAS I | IDFI11 | - | IPCA | 6,00% | 5.463 | 2,20% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | - | JUL/26 | 1,5 |
| 25 | FII U. ATNMAS II | IDGR11 | - | CDI | 3,00% | 7.155 | 2,89% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | - | JUL/26 | 1,5 |

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 25 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

### ALMANARA

ATIVO | 22J1202552

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Almanara |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Logístico |
| VENCIMENTO | dez/37 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 8% |
| LTV | 65% |
| % CARTEIRA | 6,60% |

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 escritorio da rede na rua Oscar Freira, e ainda possui fundo de reserva e fiança.

### BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Bahema Educação |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Educação |
| VENCIMENTO | jun/30 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,5% |
| LTV | 64% |
| % CARTEIRA | 3,93% |

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 | 1,11% |

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 | 8,02% |

DETALHES

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

## CASHME

ATIVO | 21D0733780

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Pulverizado |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Pulverizado |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | out/28 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 5,75% |
| LTV | 40% |
| % CARTEIRA | 2,76% |

DETALHES

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

## CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Cataguases |
| VÉRTICE | Alpha |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Industrial |
| VENCIMENTO | jul/29 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 7% |
| LTV | 65% |
| % CARTEIRA | 8,07% |

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 inda com a cessão fiduciária de recebíveis dos contratos da companhia em conta vinculada com volume mínimo de 10% sobre o saldo devedor da emissão, e fundo de reserva com volume mínimo de 3x a PMT do CRI.

## EVOLUTION

ATIVO | 19L0823309

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | FII RECT11 |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Escritório |
| VENCIMENTO | dez/34 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,25% |
| LTV | 40% |
| % CARTEIRA | 3,64% |

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.

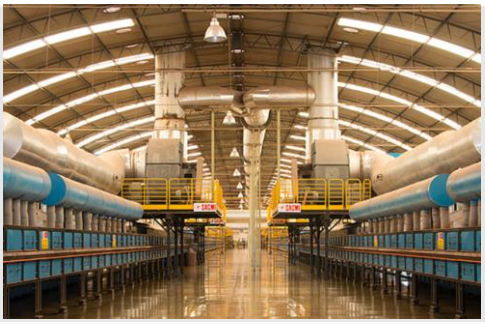
## FRAGNANI

ATIVO | 22J0268409

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Fragnani |
| VÉRTICE | Alpha |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Industrial |
| VENCIMENTO | out/34 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 4% |
| LTV | 71% |
| % CARTEIRA | 4,02% |

DETALHES

Emissão estruturada para financiar a expansão fabril da companhia com potêncial 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 fiduciaria de recebiveis com fluxo médio de R$ 20 milhões. O CRI ainda conta com Aval da Fragnani, e de seus acionistas.



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

## GPA II (S82)

ATIVO | 20F0689770

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | GPA |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Varejo |
| VENCIMENTO | jun/35 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 5,75% |
| LTV | 76% |
| % CARTEIRA | 1,80% |

DETALHES

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 7 lojas distribuidas 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 | 2,10% |

DETALHES

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 7 lojas distribuidas 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 | 2,50% |

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 | 3,07% |

DETALHES

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

## MATEUS

ATIVO | 22D0371159

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Grupo Mateus |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Varejo |
| VENCIMENTO | abr/42 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,9% |
| LTV | 54% |
| % CARTEIRA | 6,20% |

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 | 3,05% |

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 alienaçao fiduciária de ativo imobiliário já performado. Na emissão ativo possuia subordinação incial de 15%, além de coobrigação em mais de 50% dos créditos.

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

## MRV I

ATIVO | 22L1198359

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | MRV & Co |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | dez/27 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 3,5% |
| LTV | 66% |
| % CARTEIRA | 2,92% |

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 II

ATIVO | 22L1198360

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | MRV & Co |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | dez/27 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 3,5% |
| LTV | 66% |
| % CARTEIRA | 2,92% |

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 III

ATIVO | 22I1423539

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | MRV & Co |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | set/27 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 3% |
| LTV | 66% |
| % CARTEIRA | 5,88% |

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.

## 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 | 2,27% |

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 | 4,16% |

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 matriculas individulizadas), 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 | 3,98% |

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).

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

## S.BENEDITO II

ATIVO | 22L1607693

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | São Benedito |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | jan/30 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 3% |
| LTV | 62% |
| % CARTEIRA | 4,05% |

DETALHES

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

## S.BENEDITO III

ATIVO | 21C0663319

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | São Benedito |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | mar/36 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 4% |
| LTV | 73% |
| % CARTEIRA | 4,05% |

DETALHES

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contundente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de 182 imóveis, distribuidos por 19 empreendimentos, e cessão fiduciária de recebíveis de mais de 430 contratos de locação, além de fundo de reserva de 3 parcelas do CRI e Aval Cruzado dos sócios e empresas do Grupo São Benedito (com atuação em Incorporação Imobiliária, Locação de Imóveis, Projetos de Energia, Reflorestamento e Serviços).

## VITACON

ATIVO | 19I0739560

| | |
|---|---|
| DEVEDOR | Vitacon |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | set/29 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI |
| LTV | 72% |
| % CARTEIRA | 7,81% |

DETALHES

Emissão Corporativa lastreada em Debêntures Imobiliárias de emissão da Vitacon Participações. CRI conta a com alienação fiduciaria de 3 empreendimentos residenciais e comerciais em São Paulo/SP, acrescido da cessão fiduciaira do fluxo de recebiveis 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 | 2,20% |

DETALHES

FII de prazo determinado, com vcto previsto para jul/26. Operação estruturada como um "giro de estoque" da incorporadora Helbor. Fundo adiquire 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 | 2,89% |

DETALHES

FII de prazo determinado, com vcto previsto para jul/26. Operação estruturada como um "giro de estoque" da incorporadora Helbor. Fundo adiquire 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

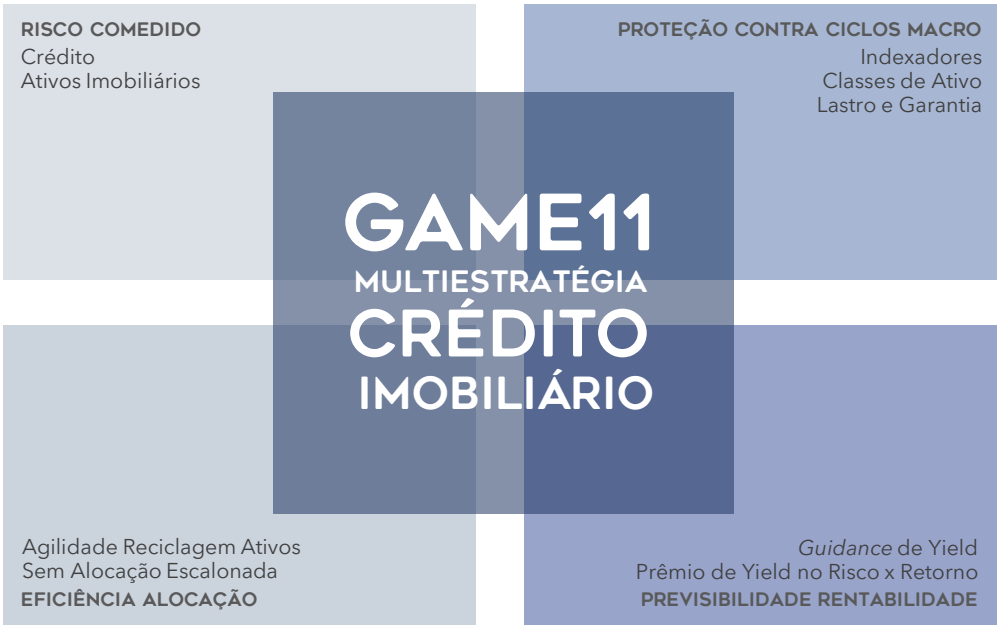
### II - CLASSE DE ATIVOS

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 23 CRIs e apenas 2 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor) .

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

GAME11 prevê uma gestão extremamente ativa, tanto no que diz respeito à originação dos ativos no mercado primário, assim como no monitoramento de oportunidades no mercado secundário. Desta forma, será comum observar parcela relevante do ativo alocada em posição "Tática" ao longo da vida do fundo. Estas posições táticas, normalmente em ativos de maior liquidez, serão responsáveis por ganhos de capital na venda no secundário, além de possibilitarem a reciclagem da carteira e o acompanhamento pelo fundo de movimentos macroecômicos.

## OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO



OUTRAS TESES GUARDIAN

# FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

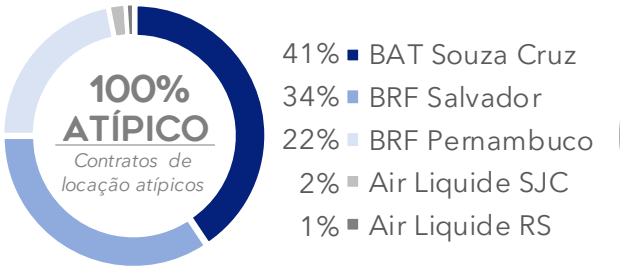
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa 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 **520MM** | PATRIMONIO LIQUIDO **535MM** |
| NUMERO DE ATIVOS **5** | ABL TOTAL **+171K M²** |
| YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS **R$ 0,081** | DIVIDEND YIELD ANUALIZADO **10,73% A.A.** |
| VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA **0%** | WAULT[1] (ANOS) **9,67** |
| NÚMERO DE COTISTAS **25.166** | LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA **0,4MM** |

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

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA

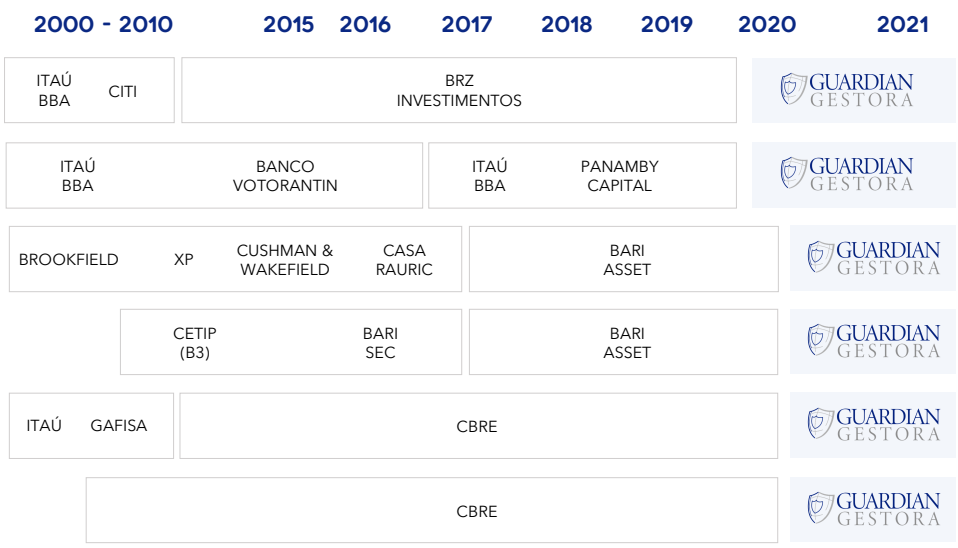



## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

# 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.




| COLABORADOR | COMITÊ INVESTIMENTO | COMITÊ EXECUTIVO | BACKGROUND IMOBILIÁRIO | BACKGROUND CRÉDITO |
|---|---|---|---|---|
| **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 | ✓ | ✓ | ✓ | — |

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 socio 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 explicito 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