



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 22

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) OUT 22

INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

INVESTIDORES EM GERAL

CNPJ

41.269.052/0001-45

ADMINISTRADOR

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTOR

GUARDIAN GESTORA S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO¹

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

TAXA DE PERFORMANCE²

20% SOBRE IMAB-5 + IPCA

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

SETEMBRO/21

EMISSIONES

1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

18.415 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

10.11.22

DATA PAGAMENTO

23.11.22

RENDIMENTO

R\$ 0,100/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

OUTUBRO/22



FALE CONOSCO



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

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

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

A TESE DE INVESTIMENTO

O FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11) é um fundo destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário predominantemente de RISCO COMEDIDO através de investimentos em sua maioria em títulos e valores mobiliários (TVM). A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA** (60~90%) e **ALPHA** (10%~40%), conforme detalhado na página 9 do relatório mensal.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 31 OUT 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO 205MM	RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 0,47%	ALOCÇÃO ATIVO ALVO 100%
VALOR DE MERCADO 194MM	YIELD DISTRIBUIDO ² 1,00%	ATIVOS EM CARTEIRA 21 ^{19 CRI} ^{02 FII}

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

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

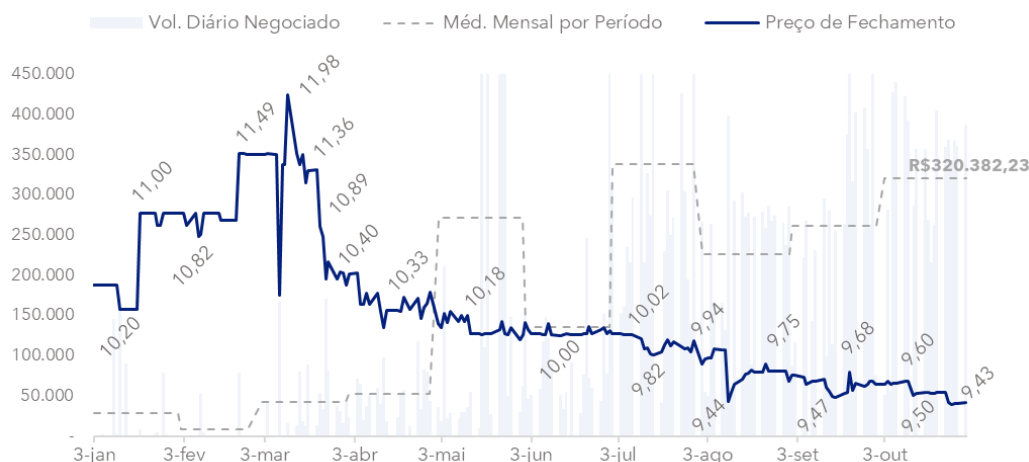
VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de outubro realizamos a venda de ativos indexados ao IPCA de forma generalizada, sem que incorrêssemos em prejuízos para não penalizar o resultado do fundo num momento desafiador, onde o próprio indexador encontra-se em deflação. Desta forma, o volume total de venda em ativos indexados foi de apenas R\$ 5 milhões. O Caixa gerado com essas transações foi totalmente absorvido através da aquisição de ativos pós-fixados (CDI+), seguindo nossa estratégia de transição de parte do portfolio de IPCA para CDI.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Avançamos na estratégia de reduzir nossa posição em ativos indexados a inflação (IPCA) neste momento em que índices deflacionários ainda impactam o fundo. Elevamos nossa posição em ativos pós-fixados (CDI) para 1/3 do portfólio, no passo em que aumentamos o *spread* médio da carteira em IPCA. Assim conseguimos capturar retornos consistentes em novos ativos pós-fixados devido ao patamar elevado do CDI, e mitigamos os impactos dos índices do IPCA negativo com um *spread* médio maior. Dentre os ativos adquiridos no mês de outubro, aumentamos nossa posição no CRI Cataguases em aproximadamente R\$ 2 milhões elevando nossa posição no ativo para 9,6% do PL do Fundo, e adquirimos um novo CRI com lastro em uma dívida corporativa contra o Grupo Fragnani, um dos maiores produtores do ramo cerâmico no Brasil, num volume de R\$ 10 milhões (5% do PL), a uma taxa de CDI + 4,0% a.a.

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 outubro entre a mín. de R\$ 9,41 e a máx. de R\$ 9,60, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 9,43. A média diária de negociações no secundário no período teve um acréscimo de 22,6% se comparado ao exercício anterior, registrando uma média diária de R\$ 320,4mil/dia. Com o aumento do volume de negócios nos últimos meses, atingimos novamente o maior número de investidores no fundo desde o início das negociações na B3, chegando ao patamar de 18.415 cotistas no GAME11.

Após 3 meses de altas consecutivas, o principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) perdeu forças e encerrou o mês de outubro no mesmo patamar de 2.991 pontos registrado em setembro. A inflação medida pelo IPCA no mês foi de 0,59%, registrando o primeiro indexador positivo após 3 meses de deflação, dando um fim ao ciclo de índices negativos. Neste cenário, que já era esperado, seguimos com as nossas projeções para a inflação (IPCA) no ano 2022 em 5,70%, e não devemos ter grandes novidades no passo que nos aproximamos ao encerramento do ano. Sem indicativas de pressões inflacionárias no curto prazo, nossas projeções para os próximos meses para o IPCA gira em torno de 0,40% a 0,55%. Desta forma, seguimos com postura de cautela com respeito a inflação no curto prazo, e seguimos focados na estratégia de reciclagem do portfólio. A cesta de títulos públicos indexados, representado pela IMA-B 5, fechou de forma bastante agressiva neste mês de outubro com o fim da deflação, seu cupom real médio (*Yield*) encerrou o mês no patamar de 5,66% a.a., -111p.p. frente aos 6,77% a.a. do encerramento de setembro.

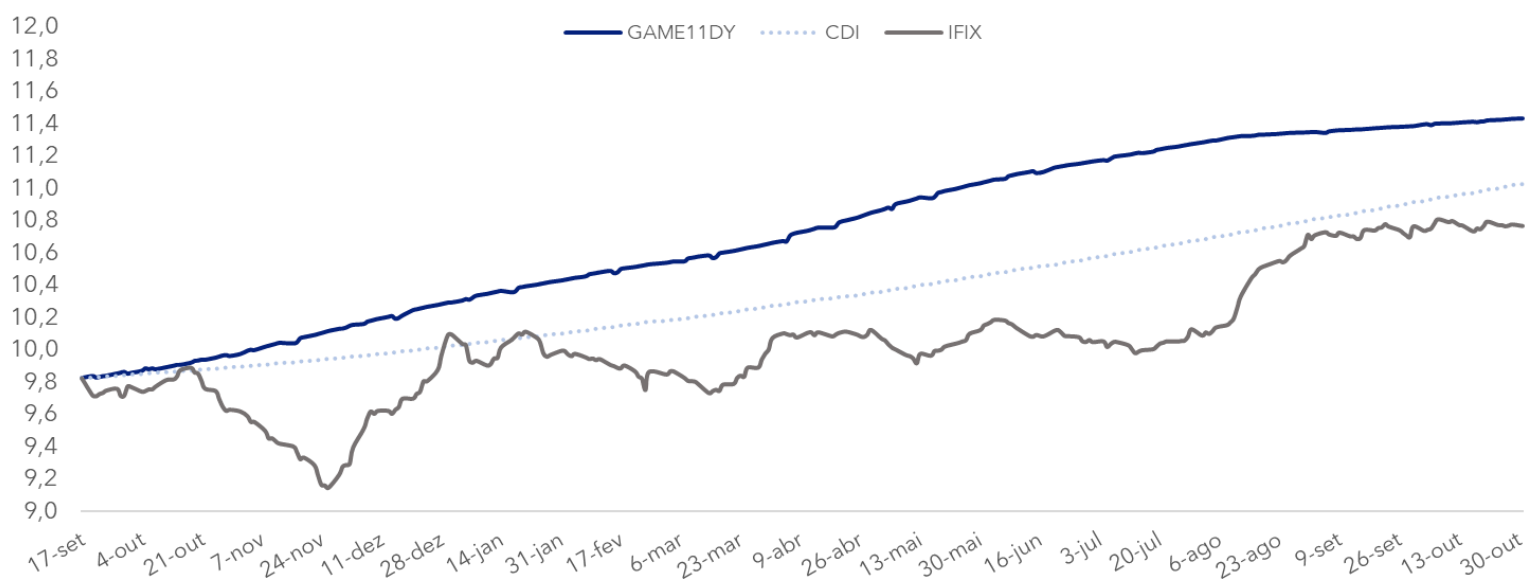
Dando continuidade as movimentações no portfólio do GAME11 em linha com nossa estratégia de reciclagem da carteira no mercado secundário dentro das nossas posições "Táticas", agora com um pouco mais de previsibilidade sobre a inflação no curto prazo, e nenhum indicativo de redução da taxa básica de juros (SELIC), seguimos buscando um maior equilíbrio da alocação do GAME11 em IPCA vs. CDI, onde visamos um retorno nominal consistente ao fundo com uma alocação de maior exposição ao CDI. Neste sentido, conseguimos mais uma evolução no portfólio, ficando agora com aproximadamente 1/3 da carteira do GAME11 em ativos CDI+. Neste ínterim também observamos um leve acréscimo no *spread* médio da carteira atrelada ao IPCA, visto que priorizamos a venda dos ativos com menor *spread*.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

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

O resultado de OUT/22 do GAME11 foi de R\$0,047/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de AGO22 e SET22, ambos em deflação. O dividendo a pagar em 23/NOV será de R\$0,10/cota, e assim o resultado acumulado do fundo ficou em R\$0,040/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

RENTABILIDADE GAME VS MKT



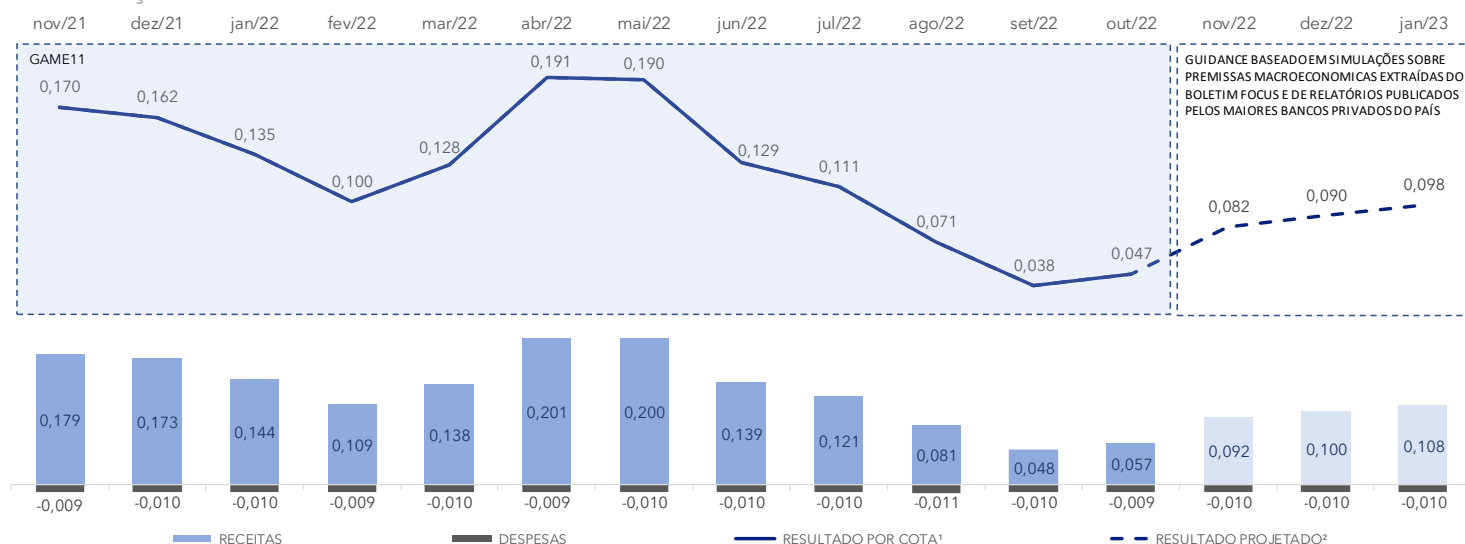


DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)

No mês de outubro o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 14,73%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfólio do fundo no período foi de IPCA+8,70%, e a distribuição líquida para o cotista após despesas ordinárias e manutenção de reservas ficou 14,56%. 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.

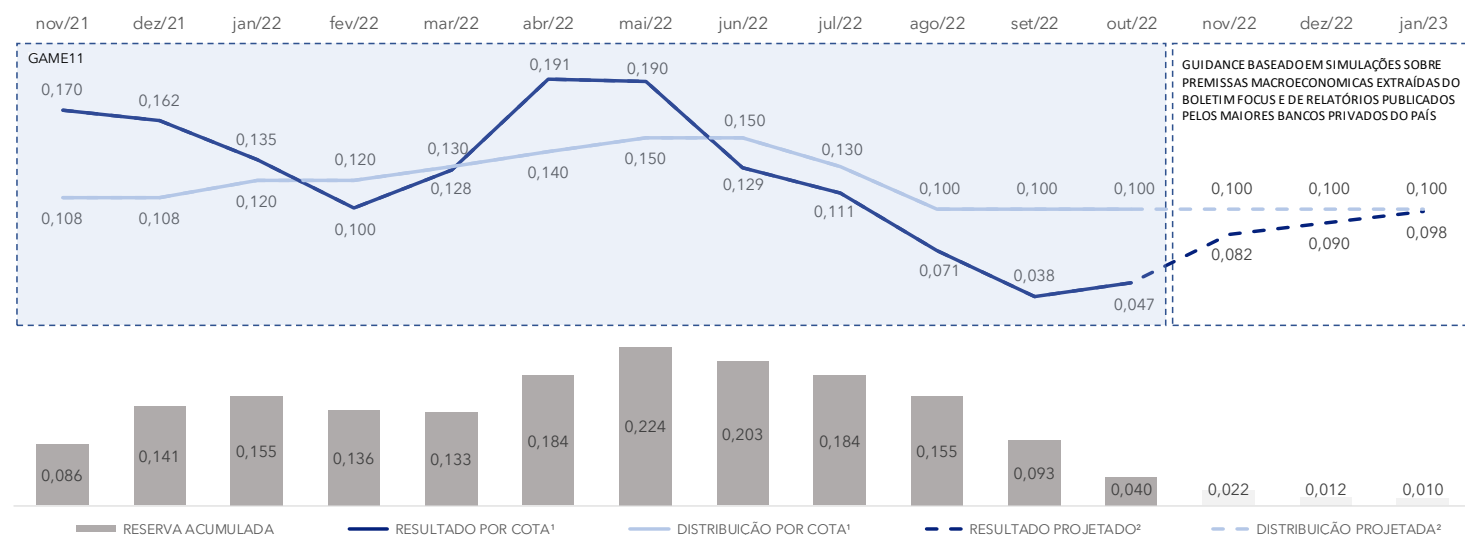
	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	32.719.645
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	3.688.238	3.363.769	2.752.929	2.073.469	2.729.177	4.015.258	3.992.947	2.731.202	2.301.926	1.592.591	893.940	975.127	31.110.571
OUTROS RENDIMENTOS	-	190.750	220.068	176.541	103.475	115.159	129.630	129.826	181.007	80.929	91.366	190.323	1.609.074
TOTAL DE DESPESAS	- 189.411	- 211.326	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 2.400.163
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 177.821	- 205.719	- 185.885	- 170.573	- 191.954	- 170.843	- 196.866	- 187.699	- 183.579	- 203.370	- 186.537	- 177.760	- 2.238.606
OUTRAS DESPESAS	- 11.590	- 5.608	- 11.133	- 16.798	- 13.933	- 16.604	- 14.830	- 15.969	- 14.020	- 14.642	- 12.114	- 14.316	- 161.557
RESULTADO LÍQUIDO	3.498.827	3.343.192	2.775.979	2.062.639	2.626.765	3.942.969	3.910.881	2.657.360	2.285.334	1.455.507	786.655	973.374	30.319.482
RECEITAS	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	32.719.645
DESPESAS	- 189.411	- 211.326	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 2.400.163
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	2.224.800	2.224.800	2.472.000	2.472.000	2.678.000	2.884.000	3.090.000	3.090.000	2.678.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	29.993.600
RESERVA DE RESULTADO	1.274.027	1.118.392	303.979	409.361	51.235	1.058.969	820.881	432.640	392.666	604.493	1.273.345	1.086.626	325.882
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	1.779.463	2.897.855	3.201.835	2.792.474	2.741.239	3.800.208	4.621.089	4.188.449	3.795.783	3.191.290	1.917.945	831.319	831.319
RESULTADO POR COTA¹	0,170	0,162	0,135	0,100	0,128	0,191	0,190	0,129	0,111	0,071	0,038	0,047	14,73%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,108	0,108	0,120	0,120	0,130	0,140	0,150	0,129	0,130	0,100	0,100	0,100	14,56%
RES. ACUM. POR COTA	0,086	0,141	0,155	0,136	0,133	0,184	0,224	0,203	0,184	0,155	0,093	0,040	0,40%

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.





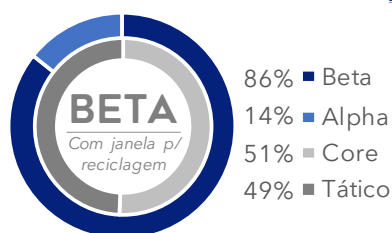
PORTFÓLIO GAME11

SUMÁRIO DOS ATIVOS

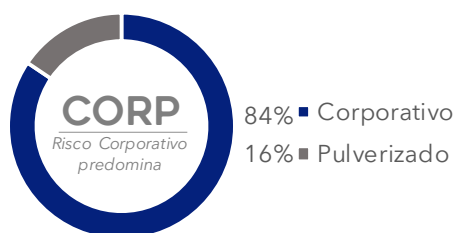
Em outubro atingimos a fração de 33% do portfólio alocado em ativos com remuneração atrelada ao CDI, evidenciando o comprometimento do time de gestão a estratégia de transição de ativos do portfólio do fundo com objetivo maximizar o resultado nominal do fundo aproveitando do elevado patamar da SELIC. Movimento que iniciamos no mês de maio com o ingresso dos primeiros ativos pós-fixados (CDI), trazendo um maior equilíbrio para a carteira do fundo a fim de preservar o patrimônio do nosso cotista. Aproveitando da maior liquidez dos ativos que figuram em posição "Tática" no GAME11 perante aos demais ativos, realizamos diversas vendas em praticamente todos nossos ativos deste vértice indexados ao IPCA no mercado secundário, abrindo espaço para as alocações em CDI deste mês.

Ajustamos nossas projeções de expectativa para a SELIC em 2023, estimando patamares mais elevados da taxa básica de juros por um período mais dilatado. Nossa expectativa atual é uma SELIC média no próximo ano cerca de 150bps acima da nossa expectativa anterior. No passo em que nossa expectativa para inflação em 2023 seguiu praticamente inalterada, mirando um juros real mais elevado. Neste cenário, optamos por prolongar a estratégia de transição de portfólio, aumentando nossa exposição ao CDI, através da alta concentração em posições "Táticas", permanecendo em 49% em outubro, alocação fundamental para dar suporte a nossa estratégia de transição de portfólio, devido a maior liquidez destes ativos no mercado secundário.

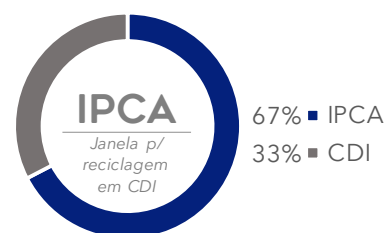
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



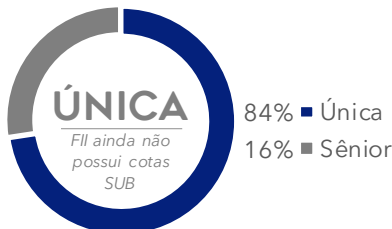
TIPO RISCO



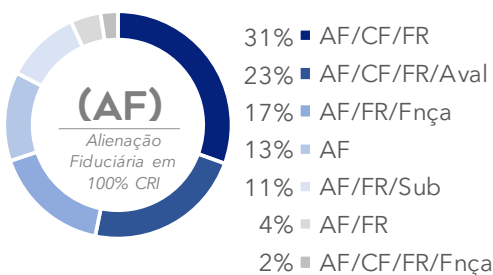
INDEXADOR



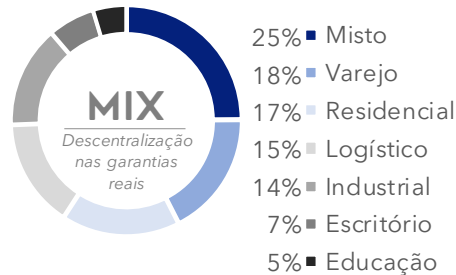
TIPO DE SÉRIE



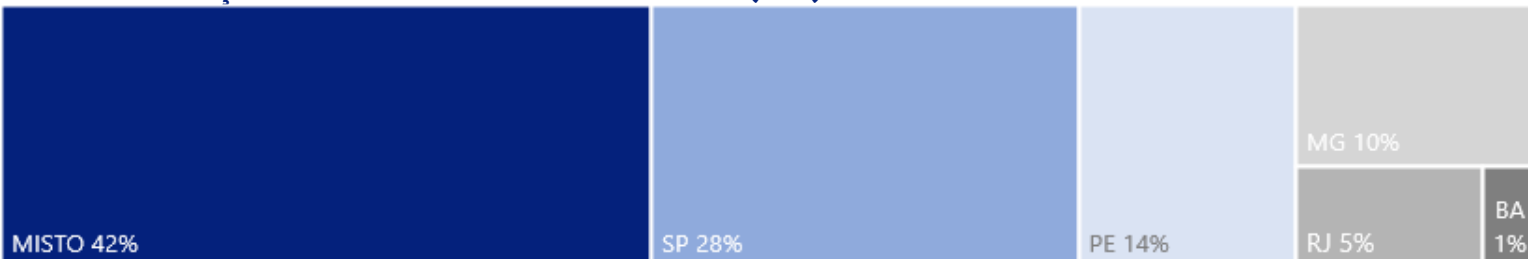
TIPO GARANTIA



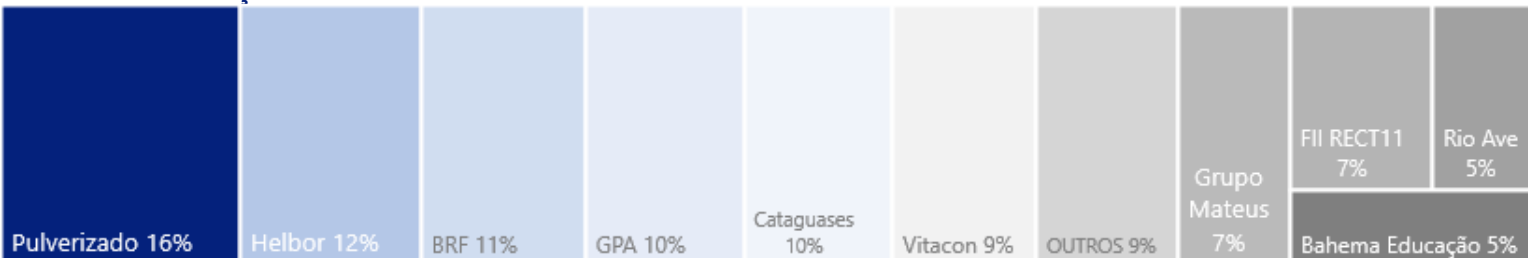
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 21 ativos. Sendo 19 CRIs e 2 FIs com prazo determinado e amortização mensal. Em outubro reduzimos marginalmente nossa posição em diversos CRIs indexados ao IPCA, a fim de substituir parte da nossa posição indexada a inflação em detrimento da aquisição de dois ativos pós-fixados que trazem um maior equilíbrio a carteira do fundo, agora o GAME11 possui 1/3 do portfolio alocando em CDI.

Foi adquirido no mercado secundário mais uma fatia de aproximadamente R\$ 2 milhões do CRI Cataguases, que já figurava na carteira do fundo, a uma taxa de CDI + 7,00%. Já o CRI Fragnani, foi adquirido no mercado primário em uma emissão de R\$ 132 milhões, onde subscrevemos no GAME11 aproximadamente R\$ 10 milhões. O Grupo Fragnani atua no ramo de produção e comercialização de produtos cerâmicos a mais de 50 anos, e figura como um dos principais players deste mercado. A companhia produz a partir da extração e mineração próprias, e esta presente em todos os nichos do mercado de revestimentos cerâmicos nacional. Possui 2 plantas fabris, uma no estado da Bahia e outra no estado de São Paulo, e com essa configuração consegue atender todas as macros regiões brasileiras. A destinação dos recursos desta emissão é de financiar a expansão da fábrica do nordeste, que esta com sua capacidade produtiva sobre demandada.

#	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%	9.597	4,54%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.919	4,69%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.844	1,34%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.820	9,37%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
5	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	7.286	3,44%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
6	CATAGUAGES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	20.370	9,63%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	13.915	6,58%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
8	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	9.958	4,71%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO	71%	OUT/34	5,8
9	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.459	2,11%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
10	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.211	2,46%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
11	GPA IV (S85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	5.912	2,79%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
12	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.257	2,96%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
13	HELBOR ESTQ.	22H104501	BARI	CDI	2,40%	7.999	3,78%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	78%	AGO/27	1,5
14	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	15.426	7,29%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
15	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	9.566	4,52%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
16	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	5.750	2,72%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
17	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.324	4,88%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
18	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	10.119	4,78%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
19	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	19.932	9,42%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,9
20	FII U. ATNMAS I	IDFI11	-	IPCA	6,00%	6.158	2,91%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0
21	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	10.760	5,09%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 21 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 4,54%

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.



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 4,69%

DETALHES

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





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

BRF SSA

ATIVO | 20K0699593

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,5%
LTV	51%
% CARTEIRA	1,34%

DETALHES

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



BRF VISA

ATIVO | 21A0709253

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,25%
LTV	35%
% CARTEIRA	9,37%

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	3,44%

DETALHES

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

C cashme

CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

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

DETALHES

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



EVOLUTION

ATIVO | 19L0823309

DEVEDOR	FII RECT11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	dez/34
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	40%
% CARTEIRA	6,58%

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.



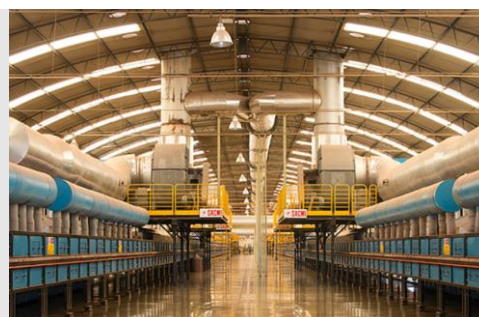
FRAGNANI

ATIVO | 22J0268409

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

DETALHES

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





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

GPA II (S82)

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	76%
% CARTEIRA	2,11%

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	2,46%

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 IV (S85)

ATIVO | 20H0695880

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	ago/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	69%
% CARTEIRA	2,79%

DETALHES

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 11 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 2 parcelas 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	2,96%

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 | 22H104501

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

DETALHES

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



MATEUS

ATIVO | 22D0371159

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	abr/42
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,9%
LTV	54%
% CARTEIRA	7,29%

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MAUA I

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,75%
LTV	39%
% CARTEIRA	4,52%

DETALHES

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

**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	2,72%

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	4,88%

DETALHES

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de imóveis residenciais, originados em 8 empreendimentos com aprox. 75% dos créditos localizado na Grande São Paulo. Empreendimentos já performados (Habite-se e matrículas individualizadas), e com 96% de vendas alcançadas em média. Totalidade dos créditos possui alienação fiduciária individual de cada unidade residencial. O CRI também conta com cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva.

**RIO AVE**

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,07%
LTV	46%
% CARTEIRA	4,78%

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	9,42%

DETALHES

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

**FII UNIDADES AUTÔNOMAS I**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	2,91%

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).





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

FII UNIDADES AUTONOMAS II

ATIVO | IDGR11

DEVEDOR

VÉRTICE

RISCO

GARANTIA

VENCIMENTO

TAXA JUROS (A.A.)

LTV

% CARTEIRA

Helbor

Beta

Corporativo

Residencial

jul/26

CDI + 3%

-

5,09%

DETALHES

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





A TESE DE INVESTIMENTO

Diante de um forte DNA em crédito no time da Guardian (conheça o nosso time na pág. 11) e da identificação de oportunidades no mercado de financiamento imobiliário, o GAME11 foi estruturado para ser uma tese de essência de crédito imobiliário predominantemente de RISCO COMEDIDO.

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

BETA β

ALOCÇÃO 60% - 90% dos Ativos

PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sênior e Única

CRI Pulverizado - Sênior e Única

PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido

CONDICIONANTES ENQUARAMENTO - MÍNIMO 2 ABAIXO

Risco de Crédito de Contraparte Comedido

Liquidez das Garantias vinculadas

Razão de Garantia superior a 130%

Senioridade nos recebimentos

Alienação Fiduciária de Garantia Real

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

α ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCÇÃO**

PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sub e Única

CRI Pulverizado - Sub e Única

PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

PERFIL OUTROS ATIVOS

Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários

Debêntures Securitizáveis de Lastro Imobiliário

Imóveis (SLB e Permutas Físicas)

Cota de SPEs imobiliárias

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 21 CRIs e apenas 1 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor).

III - FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO





OUTRAS TESES GUARDIAN

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa de rescisão é a somatória do saldo remanescente dos aluguéis 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
563MM

PATRIMONIO
LIQUIDO
583MM

NUMERO DE
ATIVOS
6

ABL
TOTAL
175K M²

YIELD DISTRIBUIDO
NO MÊS
R\$ 0,082

DIVIDEND
YIELD
10,04% A.A.

VACÂNCIA
FÍSICA / FINANCEIRA
0%

WAULT¹
(ANOS)
10,03

NÚMERO
DE COTISTAS
12.586

LIQUIDEZ
MÉDIA DIÁRIA
0,80MM

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

COMPOSIÇÃO DA RECEITA



39% ■ BAT Souza Cruz
33% ■ BRF Salvador
21% ■ BRF Pernambuco
4% ■ Almanara
2% ■ Air Liquide SJC
1% ■ Air Liquide RS

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



A GUARDIAN GESTORA

CAPITAL HUMANO

Time de sócios da Guardian reúne forte background em Crédito e no Setor Imobiliário em casas de bastante expressão nestes mercados. Tendo todos os sócios longo histórico de estruturação e gestão de *deals* de crédito imobiliário. São mais de R\$ 2,5 bi em FIIs estruturados e geridos pelo time. Estes profissionais estão distribuídos em frentes de atuação e se encontram nos comitês de investimento e executivo, lembrando que as aprovações são sempre tomadas em unanimidade.

2000 - 2010

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

ITAÚ
BBA

CITI

BRZ
INVESTIMENTOSGUARDIAN
GESTORAITAÚ
BBABANCO
VOTORANTINITAÚ
BBAPANAMBY
CAPITALGUARDIAN
GESTORA

BROOKFIELD

XP

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

ITAÚ

GAFISA

CBRE

GUARDIAN
GESTORA

CBRE

GUARDIAN
GESTORA

COLABORADOR

GUSTAVO ASDOURIAN
CEO
Sócio-Fundador

RANDALL TERADA
Sócio Diretor
Risco & Compliance

PEDRO KLUPPEL
Sócio Diretor
Crédito Imobiliário

JULIEN AVRIL
Sócio Diretor
Crédito Imobiliário

GUILHERME MAZIEIRO
Sócio Diretor
Properties

ANTONIO LOPES
Sócio Diretor
Properties

COMITÊ
INVESTIMENTOCOMITÊ
EXECUTIVOBACKGROUND
IMOBILIÁRIOBACKGROUND
CRÉDITO

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



BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

GUSTAVO ASDOURIAN, CFA

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

RANDALL TERADA

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

PEDRO KLÜPPEL

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

JULIEN AVRIL

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

GUILHERME MAZIERO

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

ANTÔNIO LOPES

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



APOIO AO INVESTIDOR

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Guardian Gestora e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Guardian Gestora, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: ri@guardian-asset.com

CONTATO



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



EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM



TELEFONE
+55 11 3098 8900



LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos