



**FII  
GUARDIAN  
MULTIESTRATÉGIA  
IMOBILIÁRIA I  
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 24

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

## RELATÓRIO MENSAL (RM) JAN 24

### INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

**INVESTIDORES EM GERAL**

CNPJ

**41.269.052/0001-45**

ADMINISTRADOR

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

GESTOR

**GUARDIAN GESTORA S.A.**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

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

TAXA DE PERFORMANCE<sup>2</sup>

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

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

**SETEMBRO/21**

EMISSIONES

**1ª EMISSÃO: 20.600.000 COTAS**

**2ª EMISSÃO: 1.097.677 COTAS**

NÚMERO DE COTISTAS

**24.622 COTISTAS**

### PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

**09.02.24**

DATA PAGAMENTO

**23.02.24**

RENDIMENTO

**R\$ 0,090/COTA<sup>3</sup>**

MÊS DE REFERÊNCIA

**JANEIRO/24**



FALE CONOSCO



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

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

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

## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### HIGHLIGHTS DO FUNDO - JANEIRO DE 2024

PATRIMÔNIO LÍQUIDO <b>214MM</b>	RENTABILIDADE NO MÊS <sup>1</sup> <b>0,96%</b>	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO <b>100%</b>
VALOR DE MERCADO <b>199MM</b>	YIELD DISTRIBUIDO <sup>2</sup> <b>0,97%</b>	ATIVOS EM CARTEIRA <b>28</b> <small>25 CRI 03 FII</small>

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

## DESTAQUES DO MÊS

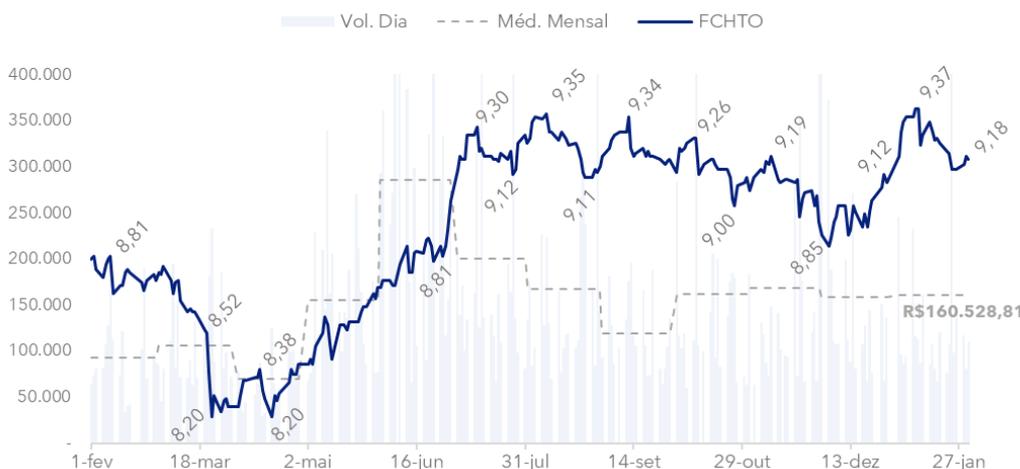
### INFLAÇÃO E SELIC: O CENÁRIO MACROECONÔMICO ATUAL

O primeiro índice inflacionário medido pelo IPCA em 2024 registrou uma alta de 0,42%, e ficou muito próximo das nossas projeções. O índice sofreu uma pequena retração no acumulado de 12 meses, e agora figura em 4,51%. Devemos ter uma leve alta no índice no curto prazo, mas a alta dos preços deve ser pontual e de forma isolada. Nossa expectativa é de que IPCA siga sem grande expressão durante o ano, com indexadores moderados. Iniciamos nossas projeções para o índice no ano de 2024 em algo próximo de 4,50%.

Se confirmando um cenário de inflação controlado, devemos seguir com cortes adicionais na taxa básica de juros. Onde já passamos pelo primeiro corte do ano ao final do mês de janeiro em mais uma redução de 50bps, porém nossa expectativa é de que essas reduções sucessivas na SELIC sejam de menor magnitude ao longo do ano de 2024, talvez passando a algum momento a cortes de 25bps e até uma possível manutenção da taxa durante alguma reunião do COPOM. Neste cenário nossas expectativas para a SELIC ao final do ano de 2024 seguem dentro da banda de 9,25% a 9,75%.

Durante o 2S23 utilizamos amplamente nossa reserva de resultados acumulados em exercícios anteriores, e a partir deste mês adotamos uma nova estratégia para recomposição das reservas. Registramos no mês de janeiro uma rentabilidade de R\$ 0,096/cota, e divulgamos uma distribuição de R\$ 0,090/cota. Acompanhe mais detalhes no nosso *Guidance* de dividendos.

## GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO (12M)





## 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\$ 9,14 e a máx. de R\$ 9,37, encerrando o mês a mercado ao preço de R\$ 9,18. A média diária de negociações no mercado secundário no período apresentou uma leve evolução em comparação ao exercício anterior ficando no patamar de R\$ 160,5 mil/dia, e com a manutenção do volume de negócios observamos mais um acréscimo na base de investidores do fundo fechando o mês de janeiro com 24.622 cotistas no GAME11.

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) passou todo o mês de janeiro com retornos positivos, sem apresentar grandes volatilidades no decorrer do mês. Com este viés de alta o índice avançou, e encerrou o mês com uma variação positiva de 0,67% no patamar de 3.334 pontos, abrindo o ano de 2024 no campo positivo e com baixa volatilidade. Com relação a inflação medida pelo IPCA, não tivemos surpresas na abertura do ano de 2024, e muito próximo das nossas expectativas o índice inflacionário registrou uma alta de 0,42%, levando a inflação acumulada nos últimos 12 meses para 4,51%, apenas 0,01% acima das nossas projeções. Para o ano de 2024, nossas expectativas com o IPCA seguem dentro do patamar atual, em torno de 4,50%. No passo em que devemos seguir com a agenda de cortes sucessivos na taxa básica de juros, já confirmada na primeira reunião do COPOM de 2024 onde foi registrado mais um corte de 50bps nesta janela, levando a SELIC para o patamar de 11,25% a.a.. Nossa expectativa é de que os cortes passem a ser de menor magnitude ao longo do ano de 2024, e projetamos encerrar o ano de 2024 com a SELIC próximo de 9,50%a.a.. Por fim, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pela IMA-B 5, apresentou uma leve abertura de curva se comparado ao fechamento do exercício anterior, e encerrou o mês no patamar de 5,73% a.a., +0,11p.p. frente aos 5,62% a.a. do encerramento de dezembro.

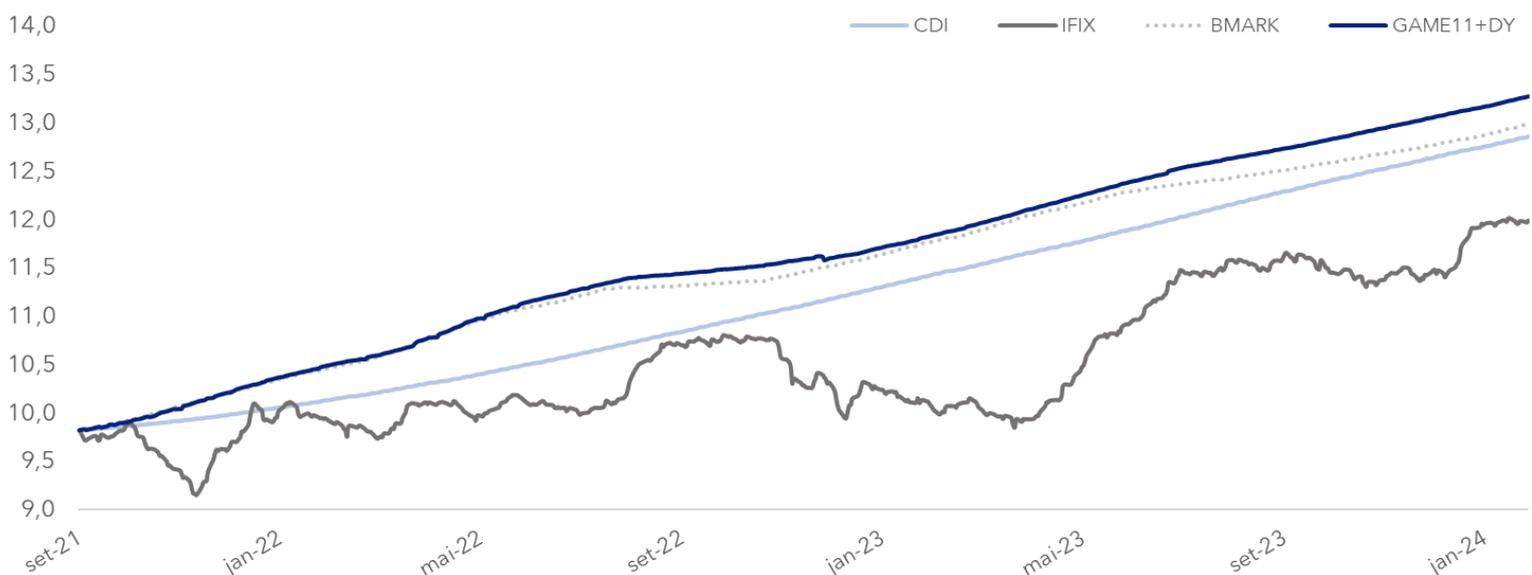
Seguimos com a estratégia de manutenção dos níveis atuais de equilíbrio entre indexadores, girando próximo de 60% do portfólio em IPCA e 40% em CDI, e ainda com volume considerável em posições "Táticas" (31%). Em janeiro não tivemos movimentações relevantes nos ativos que compõem o portfólio do fundo. Seguimos trabalhando a gestão do GAME11 com volumes insignificativos de caixa, com alocação de 100% em ativos alvo.

### O MÊS, O MERCADO E O GAME11

Observamos uma leve evolução no resultado atual do fundo em comparação ao 4T23 devido ao ingresso de um índice inflacionário superior a média do último trimestre de 2023. Desta forma, as reservas de resultado acumulado do fundo foram majoradas, e devemos criar novamente um colchão de resultados para suprir necessidades do fundo. Desta forma alteramos levemente o patamar de dividendos do fundo, a fim de manter a previsibilidade de resultados e ausência de volatilidade nos dividendos aliado a uma constituição de reservas.

O resultado de JAN24 do GAME11 foi de R\$0,096/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de OUT23 (0,24%), NOV23 (0,28%) e DEZ23 (0,56%). O dividendo a pagar em 23/02 será de R\$0,090/cota, e as reservas de resultado acumulado ficou em R\$0,006/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 11,73%. Em bases comparáveis, a rentabilidade líquida média do fundo no período foi de IPCA + 6,91% a.a., e a distribuição no período para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 11,90%. A ótica contábil apresentada abaixo na demonstração de resultados é com base na totalidade de cotas emitidas do fundo ("GAME11") na base R\$ 10,0.

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	TOTAL12M
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	2.371.694	2.944.891	2.580.294	2.938.433	2.784.855	2.042.904	1.980.311	1.873.734	2.144.487	2.043.827	1.971.652	2.304.685	27.981.768
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.261.863	2.818.098	2.436.901	2.831.264	2.684.156	1.958.945	1.888.543	1.819.478	2.111.723	2.004.117	1.933.970	2.271.832	27.020.890
OUTROS RENDIMENTOS	109.832	126.793	143.393	107.169	100.698	83.959	91.768	54.257	32.764	39.710	37.682	32.852	960.878
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	- 185.102	- 232.109	- 187.284	- 224.242	- 214.978	- 214.648	- 232.354	- 202.089	- 209.035	- 200.903	- 202.172	- 219.336	- 2.524.252
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 170.082	- 217.571	- 172.990	- 209.920	- 200.583	- 200.058	- 217.708	- 187.675	- 194.863	- 186.321	- 188.021	- 204.998	- 2.350.789
OUTRAS DESPESAS	- 15.020	- 14.538	- 14.293	- 14.323	- 14.395	- 14.590	- 14.647	- 14.415	- 14.171	- 14.582	- 14.150	- 14.338	- 173.462
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	2.186.593	2.712.782	2.393.010	2.714.191	2.569.876	1.828.256	1.747.957	1.671.645	1.935.452	1.842.924	1.769.480	2.085.349	25.457.516
RECEITAS	2.371.694	2.944.891	2.580.294	2.938.433	2.784.855	2.042.904	1.980.311	1.873.734	2.144.487	2.043.827	1.971.652	2.304.685	27.981.768
DESPESAS	- 185.102	- 232.109	- 187.284	- 224.242	- 214.978	- 214.648	- 232.354	- 202.089	- 209.035	- 200.903	- 202.172	- 219.336	- 2.524.252
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO</b>	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	2.169.768	1.952.791	25.820.236
RESERVA DE RESULTADO	16.825	543.014	223.243	544.423	400.109	- 341.512	- 421.802	- 498.123	- 234.315	- 326.844	- 400.287	132.558	362.711
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	519.989	1.063.004	1.286.246	1.830.670	2.230.778	1.889.267	1.467.465	969.342	735.027	408.183	7.896	140.454	140.454
RESULTADO POR COTA¹	0,101	0,125	0,110	0,125	0,118	0,084	0,081	0,077	0,089	0,085	0,082	0,096	11,73%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,090	11,90%
RES. ACUM. POR COTA	0,024	0,049	0,059	0,084	0,103	0,087	0,068	0,045	0,034	0,019	0,000	0,006	0,06%

**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.





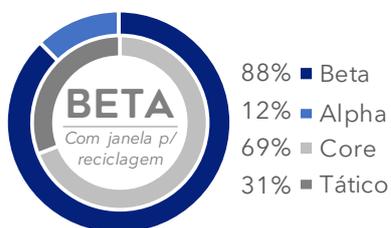
## PORTFÓLIO GAME11

### MOVIMENTAÇÕES E SUMÁRIO DOS ATIVOS

Recebemos ao longo do mês de janeiro um fluxo de caixa livre de aproximadamente R\$ 4,7 milhões oriundos das obrigações ordinárias com juros, amortização e dividendos dos nossos ativos. Dos quais boa parte deste volume foi consumido com o pagamento dos dividendos mensais e das despesas do Fundo. O excedente de caixa foi zerado em duas operações táticas, que serão devolvidas no mês de fevereiro, onde faremos uma nova aquisição de um CRI no mercado primário, que deve consumir todo este caixa e também o caixa gerado pelo fluxo de pagamentos de fevereiro.

O fundo segue trabalhando com a totalidade dos seus recursos alocado em ativos alvo, ainda com um volume irrelevante de disponibilidades de caixa em fundos de zeragem. As movimentações pontuais do mês de janeiro não alterou a distribuição da carteira do fundo, que segue com suas divisões muito semelhantes ao registrado no exercício anterior. Devemos seguir no curto prazo com a atual distribuição entre indexadores do portfólio com exposição próxima de 60% ao IPCA e 40% ao CDI, sempre otimizando a disponibilidade de caixa para maximizar o resultado do fundo. Todas as demais subdivisões elencadas na tabela abaixo também não sofreram mudanças significativas com relação ao retratado no relatório anterior. Nossas posições "Táticas" seguem em volume relevante (31%), alocação importante para cobrir potenciais movimentos futuros do fundo no que diz respeito as novas alocações no mercado primário e secundário. Não registramos ao longo do mês qualquer inadimplência das obrigações dos ativos que compõem o portfólio.

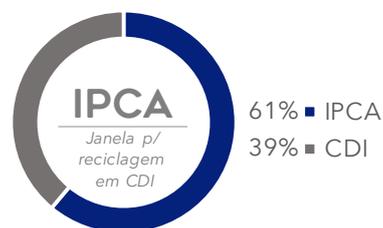
### ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



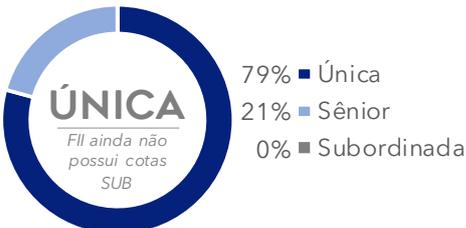
### TIPO RISCO



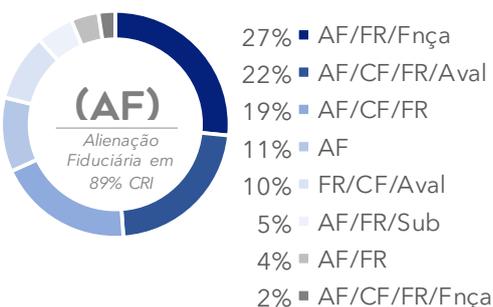
### INDEXADOR



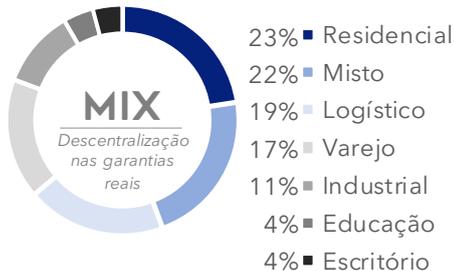
### TIPO DE SÉRIE



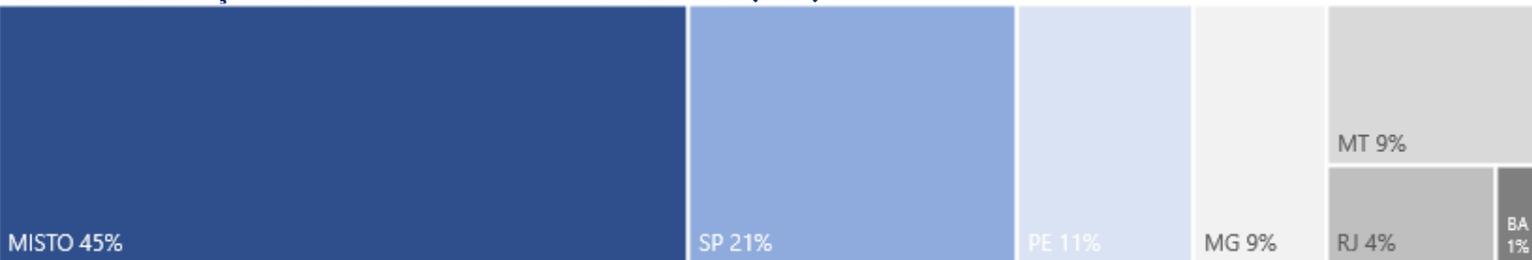
### TIPO GARANTIA



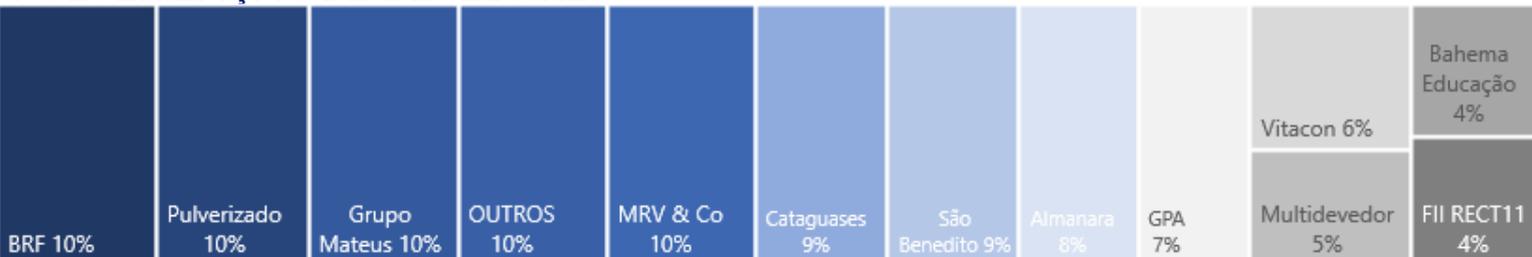
### IMÓVEL GARANTIA



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





## CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue com 100% dos seus recursos alocados em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 28 ativos. Composto por 25 CRIs com fluxo de pagamento mensal, e 3 FII's de prazo determinado com pagamento mensal de amortização e dividendos com *step-up* mínimo de rentabilidade. A *duration* média da carteira do fundo é de 4,9 anos.

O fluxo de caixa gerado no mês de janeiro foi pouco relevante a ponto de não alterar a distribuição atual do portfólio, ficando muito semelhante a apresentada no mês anterior. Após o pagamento das obrigações ordinárias do fundo com despesas e dividendos mensais, seguimos trabalhando com volumes de caixa desprezíveis.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)								ATIVO	SÉRIE
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.483	7,67%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE 65%	DEZ/37	6,0	
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.073	4,22%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE 64%	JUN/30	3,2	
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.362	1,10%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO 51%	DEZ/27	2,1	
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.782	9,21%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE 35%	JAN/39	6,7	
5	CASHME	21D0733780	OPEA	IPCA	5,75%	1.297	0,60%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO 40%	OUT/28	1,8	
6	CATAGUAGSES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	18.426	8,58%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE 65%	JUL/29	3,2	
7	COMPORTE	23I1270600	OPEA	CDI	3,85%	3.017	1,40%	ÚNICA	CORP.	LOG.	ALPHA	CORE 60%	SET/30	3,4	
8	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	8.885	4,14%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO 40%	DEZ/34	5,1	
9	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	5.030	2,34%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO 71%	OUT/34	5,6	
10	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.375	2,04%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE 76%	JUN/35	5,4	
11	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.096	2,37%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 75%	JUL/35	5,5	
12	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.123	2,85%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 74%	DEZ/35	5,6	
13	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	4.169	1,94%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO 78%	AGO/27	2,3	
14	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,60%	10.865	5,06%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 54%	ABR/42	7,7	
15	MATEUS II	23D1175169	BARI	IPCA	8,00%	9.961	4,64%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO 67%	MAI/43	7,6	
16	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	5.014	2,33%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE 39%	MAR/36	4,2	
17	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,50%	4.909	2,29%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	DEZ/27	4,2	
18	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,50%	4.909	2,29%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	DEZ/27	4,2	
19	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	10.820	5,04%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE 66%	SET/27	3,9	
20	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	4.978	2,32%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE 31%	ABR/41	4,6	
21	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	9.873	4,60%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE 65%	JAN/39	5,5	
22	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	4.834	2,25%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 46%	JUN/36	5,7	
23	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	9.333	4,35%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 62%	JAN/30	4,6	
24	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	8.994	4,19%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE 73%	MAR/36	7,5	
25	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	12.470	5,81%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO 72%	SET/29	2,2	
26	FAR RENDA EST.	FAOE11	-	IPCA	10,00%	9.989	4,65%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE -	AGO/29	3,5	
27	FII U. ATNMAS I	IDFI11	-	IPCA	6,00%	2.183	1,02%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE -	JUL/26	1,0	
28	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	1.529	0,71%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE -	JUL/26	1,0	

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 28 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	7,58%

#### DETALHES

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



### BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR	Bahema Educação
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Educação
VENCIMENTO	jun/30
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	64%
% CARTEIRA	4,21%

#### 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	1,10%

## 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	9,10%

## 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	0,79%

## 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	8,55%

## 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.

**COMPORTE**

ATIVO | 23I1270600

DEVEDOR	Comporte
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	set/30
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3,85%
LTV	60%
% CARTEIRA	1,39%

## DETALHES

Emissão lastreada em Notas Comerciais emitidas pela Viação Piracicabana SA e contando com a Comporte Participações SA com Avalista, tendo como destinação dos recursos o pagamento de aluguéis dos principais imóveis da companhia. Imóveis alvo que são todos alienados fiduciariamente a operação perfazendo um LTV inicial de 60%. O CRI possui ainda como garantia a cessão fiduciária de recebíveis com volume mensal mínimo de 1,3x 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	4,09%

## 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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**FRAGNANI**

ATIVO | 22J0268409

DEVEDOR	Fragrani
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	out/34
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 4%
LTV	71%
% CARTEIRA	2,31%

DETALHES

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



**GPA II (S82)**

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	76%
% CARTEIRA	2,02%

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	2,35%

DETALHES

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 7 lojas distribuídas pelo Estado de São Paulo. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.



**GPA V (S346)**

ATIVO | 20L0687133

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	dez/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,4%
LTV	74%
% CARTEIRA	2,82%

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.



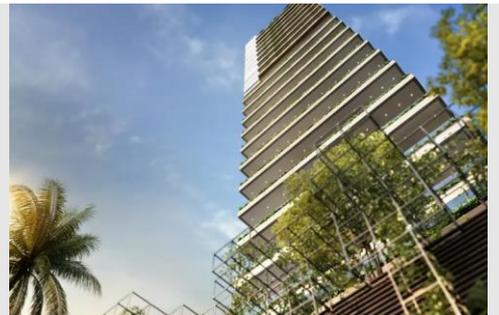
**HELBOR ESTQ.**

ATIVO | 22H1104501

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	ago/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,4%
LTV	78%
% CARTEIRA	1,93%

DETALHES

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



**MATEUS**

ATIVO | 22D0371159

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	abr/42
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,6%
LTV	54%
% CARTEIRA	5,00%

DETALHES

Emissão lastreada em contratos atípicos de locação, contra o Grupo Mateus SA (GMAT3) de 3 lojas no NE, onde concentra seu principal foco de atuação. Emissão faz parte do plano de desmobilização do Grupo, por meio de operações de Sale and Lease Back, Buy to Lease e Built to Suit, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa para apoiar seu plano de expansão. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, fundo de reserva e fiança do Grupo Mateus SA.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**MATEUS II**

ATIVO | 23D1175169

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	mai/43
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	67%
% CARTEIRA	4,58%

DETALHES

Emissão lastreada em contrato atípico de locação, contra o Grupo Mateus SA (GMAT3) de 1 loja no NE, onde concentra seu principal foco de atuação. Emissão faz parte do plano de desmobilização do Grupo, por meio de operações de Sale and Lease Back, Buy to Lease e Built to Suit, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa para apoiar seu plano de expansão. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, fundo de reserva e fiança do Grupo Mateus SA.



**MAUA I**

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,75%
LTV	39%
% CARTEIRA	2,47%

DETALHES

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



**MRV I**

ATIVO | 22L1198359

DEVEDOR	MRV & Co
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3,5%
LTV	66%
% CARTEIRA	2,38%

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	2,38%

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	5,08%

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	2,30%

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.



**DETALHAMENTO DOS ATIVOS****RESIDENCIAL MULTI**

ATIVO | 21L0735965

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,63%

**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	2,23%

**DETALHES**

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

**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	4,32%

**DETALHES**

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contudente 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	4,15%

**DETALHES**

Emissão Corporativa contra o Grupo São Benedito de contudente atuação no Centro Oeste (MT). Operação conta com alienação fiduciária de 182 imóveis, distribuídos por 19 empreendimentos, e cessão fiduciária de recebíveis de mais de 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 + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	5,79%

**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.

**FATOR RENDA ESTRUTURADA**

ATIVO | FAOE11

DEVEDOR	Multidevedor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	ago/29
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 10%
LTV	-
% CARTEIRA	4,60%

**DETALHES**

FI de prazo determinado, com vcto previsto para ago/29. Fundo com período de investimento de 2 anos, e 4 anos de desinvestimento. Veículo estruturado para aquisição de unidades na planta com valor limitado a até 70% do valor de comercialização das unidades com recompra compulsória do incorporador a uma rentabilidade pré-estabelecida com kicker. Ativos alvo residenciais em sua maioria na região sudeste com foco principal de atuação na grande SP (80% do pipeline).





## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**FII UNIDADES AUTONOMAS I**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	1,08%

DETALHES

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

**FII UNIDADES AUTONOMAS II**

ATIVO | IDGR11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	CDI
LTV	-
% CARTEIRA	0,79%

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. 14) e da identificação de oportunidades no mercado de financiamento imobiliário, o GAME11 foi estruturado para ser uma tese de essência de crédito imobiliário predominantemente de RISCO COMEDIDO.

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

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

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

##### BETA $\beta$

**ALOCAÇÃO** 60% - 90% dos Ativos

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido

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

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

##### $\alpha$ ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCAÇÃO**

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

###### PERFIL OUTROS ATIVOS

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 25 CRIs e apenas 3 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a de um CRI.

#### 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

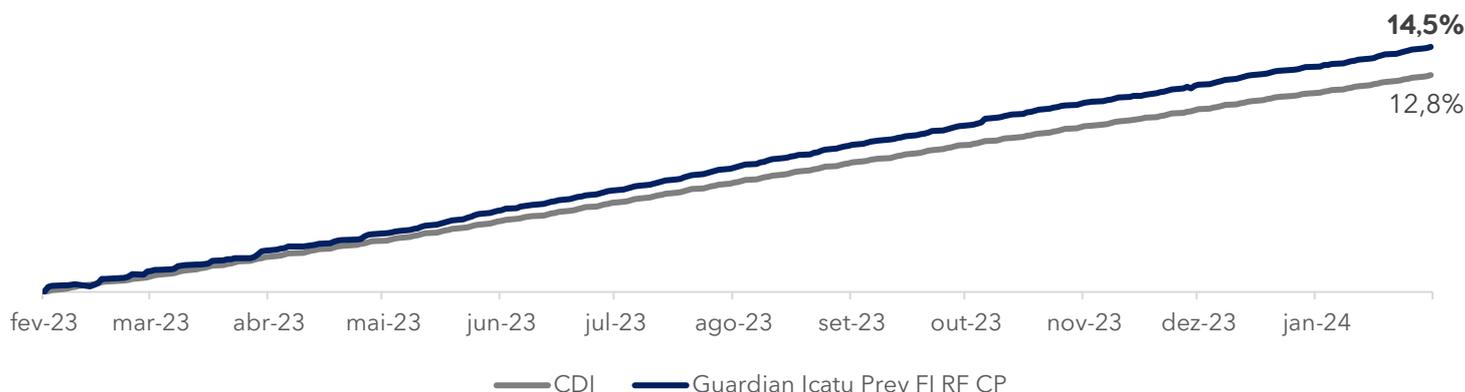




## OUTRAS TESES GUARDIAN

**GUARDIAN ICATU PREV FI RENDA FIXA CP**

O GUARDIAN ICATU PREV é um fundo de renda fixa aberto de previdência privada destinado a investidores em geral apto a receber recursos tanto de provisões dos Planos Geradores de Benefícios Livre (PGBL) como de Vida Geradores de Benefícios livre (VGBL). É um fundo aberto com cotização em D+1, e resgate em D+5 com liquidação em D+7. O Fundo nasce de uma parceria da Guardian Gestora com a Icatu Seguros, empresa especialista em seguro de vida e previdência, que carrega um histórico relevante na indústria previdenciária. Além dos benefícios de uma tese de previdência privada, o Fundo segue o DNA de gestão da Guardian, onde focamos na qualidade dos ativos com viés de baixo risco de crédito, atuando de forma criteriosa na gestão dos ativos do portfólio gerando retornos consistentes aos cotistas em uma perspectiva de longo prazo.

**RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 12 MESES**113% CDI  
LTM**INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO****CNPJ:** 45.386.487/0001-20**INÍCIO DO FUNDO:** 18/08/2022**GESTÃO:** Guardian Gestora**ADMINISTRAÇÃO:** BEM DTVM**CUSTÓDIA:** Banco Bradesco S/A**APLICAÇÃO MÍNIMA:** R\$1.500**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** 1,00 % a.a.**BENCHMARK:** 100% CDI**TAXA DE PERFORMANCE:** 20% sobre BM**PATRIMÔNIO LÍQUIDO:** R\$ 29.222.404,72**COTA DE APLICAÇÃO:** D + 1**COTA DE RESGATE:** D + 5**LIQUIDAÇÃO DO RESGATE:** D + 7**RENTABILIDADE 12 MESES:** 14,5%APRENDA MAIS SOBRE  
PREVIDÊNCIA AQUIÚLTIMO RELATÓRIO DO  
FUNDO DE PREVIDÊNCIA**COMO INVESTIR?**Abra sua conta de investimentos e solicite ao seu assessor a aplicação ([clique aqui](#))**GUARDIAN ICATU PREV FI Renda Fixa CP - 45.386.487/0001-20**



OUTRAS TESES GUARDIAN

## FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

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

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 31 JAN 2024

VALOR DE MERCADO <b>1,14B</b>	PATRIMONIO LIQUIDO <b>1,16B</b>
NUMERO DE ATIVOS <b>5</b>	ABL TOTAL <b>+171K M<sup>2</sup></b>
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS <b>R\$ 0,084</b>	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO <b>11,1% A.A.</b>
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA <b>0%</b>	WAULT <sup>1</sup> (ANOS) <b>8,49</b>
NÚMERO DE COTISTAS <b>+130K</b>	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA (R\$/dia) <b>3,62MM</b>

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

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA



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

## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



## A GUARDIAN GESTORA

### CAPITAL HUMANO

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

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ITAÚ BBA CITI	BRZ INVESTIMENTOS			GUARDIAN GESTORA			
ITAÚ BBA	BANCO VOTORANTIN	ITAÚ BBA	PANAMBY CAPITAL	GUARDIAN GESTORA			
BROOKFIELD XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET	GUARDIAN GESTORA			
	CETIP (B3)	BARI SEC	BARI ASSET	GUARDIAN GESTORA			
ITAÚ GAFISA	CBRE			GUARDIAN GESTORA			
	CBRE			GUARDIAN GESTORA			

### COLABORADOR

<b>GUSTAVO ASDOURIAN</b> CEO Sócio-Fundador	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>RANDALL TERADA</b> Sócio Diretor Risco & Compliance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>PEDRO KLUPPEL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>JULIEN AVRIL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>GUILHERME MAZIEIRO</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>ANTONIO LOPES</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COMITÊ INVESTIMENTO  
COMITÊ EXECUTIVO  
BACKGROUND IMOBILIÁRIO  
BACKGROUND 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](mailto:ri@guardian-asset.com)

### CONTATO

**ENDEREÇO**

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

**EMAIL**

RI@GUARDIAN-ASSET.COM

**TELEFONE**

+55 11 3098 8900

**LINKEDIN**

GUARDIAN GESTORA S.A.

**INSTAGRAM**

GUARDIAN.GESTORA

Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos