



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 22

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) JAN 21

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: 2.060.000 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

104 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

09.02.22

DATA PAGAMENTO

21.02.22

RENDIMENTO

R\$ 1,20/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

JANEIRO/22



FALE CONOSCO



¹TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ESCALONADA SOBRE O VOLUME DE PL DO FUNDO, SENDO APLICADO NOS PRIMEIROS 12M A MENOR FAIXA

²NÃO HAVERÁ APURAÇÃO E COBRANÇA DE TAXA DE PERFORMANCE ATÉ QUE O FUNDO CONCLUA O PROCESSO DE SUA 2ª EMISSÃO DE COTAS

³DIVIDENDO REFERENTE À COTA DE GAME11, APÓS A CONCLUSÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS EM NOVEMBRO 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 10 deste relatório mensal.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 31 JAN 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO 208MM	RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 1,35%	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO 100%
VALOR DE MERCADO 226MM	YIELD DISTRIBUIDO ² 1,20%	ATIVOS EM CARTEIRA 22 ^{21 CRI} ^{01 FII}

¹RENTABILIDADE APURADA NO MÊS COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ 100,00).
²DIVIDENDO DISTRIBUIDO AOS COTISTAS DETENTORES DE COTAS ("GAME11"), TAMBÉM COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DE EMISSÃO (R\$ 100,00), UMA VEZ QUE TODOS OS RECIBOS FORAM CONVERTIDOS EM COTAS EM NOVEMBRO DE 2021.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de janeiro o fundo liquidou a sua posição em 2 ativos que faziam parte do portfólio do fundo através de vendas no mercado secundário. São eles o CRI G. Shopping (20G0800227), e CRI Rede D'or (19H0235501) com exposição ao setor de vendas físicas de varejo, e ao setor de saúde privada respectivamente. Na pagina 5 deste relatório dedicamos um paragrafo para destrinchar o retorno destes ativos no período em que fizeram parte do portfólio do GAME11.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Diante das vendas realizadas dos ativos mencionados acima, a gestão introduziu dois novos CRIs ao portfólio do fundo. O CRI Cataguases (21G0090798) a um volume de R\$ 20.6 milhões representando aproximadamente 9% do portfólio do fundo dentro do vértice ALPHA, pós-fixado em CDI com spread adicional de 7,00% a.a., com exposição ao setor industrial têxtil. Já o CRI Vinci Shoppings (21I0682465), foi adquirido a um volume de R\$ 17 milhões, correspondente a aproximadamente 7% do portfólio do fundo dentro do vértice BETA, indexado ao IPCA com spread de 6,25% a.a., com exposição ao setor semelhante a um dos CRIs que tiveram 100% da sua posição liquidada no fundo (CRI G. Shopping). Como resultado da substituição dos ativos supracitados aumentamos o spread médio da carteira do fundo, elevando nossas perspectivas de resultados futuros.

GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



R\$20.454,19



COMENTÁRIOS DO GESTOR

PRIMEIRO MÊS DE NEGOCIAÇÕES COMPLETO, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

O mês de janeiro registrou o primeiro mês completo de negociações das cotas de GAME11 no mercado secundário após o encerramento do *lockup* da 1ª emissão de cotas em meados de dezembro de 2021, ainda que parte considerável dos investidores seguissem em *lockup* durante o mês de janeiro, uma vez que a totalidade das 2.060.000 das cotas emitidas do fundo ficaram fora de *lockup* somente em 29 de janeiro de 2022. Desde o início das negociações até o encerramento do mês de janeiro foram negociados um volume total de R\$ 572 mil em cotas, perfazendo uma média diária de R\$ 20.4 mil, o que corresponde a uma média 3x maior do que a observada em dezembro de 2021. O valor de fechamento da cota no encerramento do mês de janeiro foi de R\$ 109,99, um acréscimo de 9,99% frente ao valor base da 1ª emissão de cotas, e +5,76% se considerarmos o fechamento do mês anterior (R\$ 104,00 em DEZ21).

O Fundo segue com seu portfólio 100% alocado em ativos alvo, trabalhando com eficiência máxima de caixa alocando suas disponibilidades em CRIs com alta liquidez no mercado secundário, mantendo neste estágio um equilíbrio entre as posições "Core" e "Táticas", efetuando movimentações pontuais nos seus ativos para maximizar seus ganhos e aproveitar oportunidades de compra e venda de seus ativos no mercado secundário. O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) apresentou um leve recuo no mês de janeiro (-1,0%), mantendo o patamar de DY para indústria de FIs em torno de 10% a.a., após a forte alta do índice registrada em dezembro de 2021. Em contrapartida, observamos no mês de janeiro uma abertura de curva nas taxas dos títulos públicos indexados, a NTN-B com vencimento em 2035 encerrou o mês com um cupom real de 5,65% a.a., apesar das movimentações pontuais, a gestão segue com postura de cautela, e mantém parte relevante da carteira na posição "Tática", com ativos bastante líquidos ou compromissados, de modo a ter ainda uma flexibilidade de reciclagem dos ativos de forma ágil a partir de cenários um pouco menos voláteis.

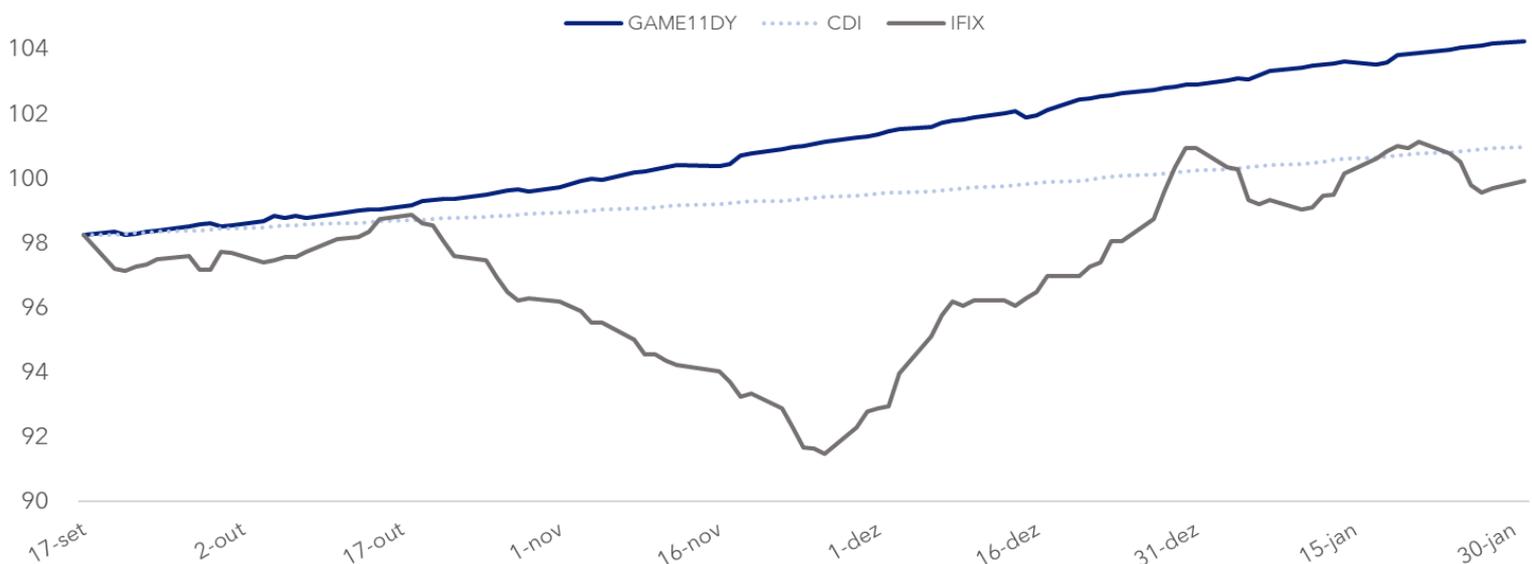
No mês de janeiro dois novos ativos ingressaram no portfólio do FII. Dentre eles o primeiro CRI no vértice ALPHA, como posição "Core", e pós fixado em CDI + 7,00% a.a., bem como mais um CRI no vértice BETA, desta vez em posição "Tática" com objetivo de reciclar a posição com exposição ao varejo (vendas físicas), readequando a posição a um patamar de risco x retorno mais equilibrado, uma vez que saímos da posição anterior com lucro relevante.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

O mês de JAN/22 refletiu o cenário de cautela com que os investidores vem observando o mercado, o IFIX andou praticamente de lado todo o mês de janeiro, com baixa volatilidade, em que passo a curva de juros futura e títulos públicos tiveram um pouco mais de stress durante o mês com a abertura de suas curvas. O índice de inflação (IPCA) veio dentro do esperado, dados as projeções dos principais bancos privados do país. Já as projeções para fevereiro se encontram em um patamar mais elevado, reforçando a tese de um novo aumento da taxa básica de juros (SELIC) na próxima reunião do COPOM.

O resultado de JAN/21 do GAME11 foi de R\$ 1,35/cota (equivalente a 184% do CDI), e o dividendo a ser pago no dia 21 de fevereiro é de R\$ 1,20/cota, consequentemente o resultado acumulado chegou ao patamar de R\$1,56/cota.

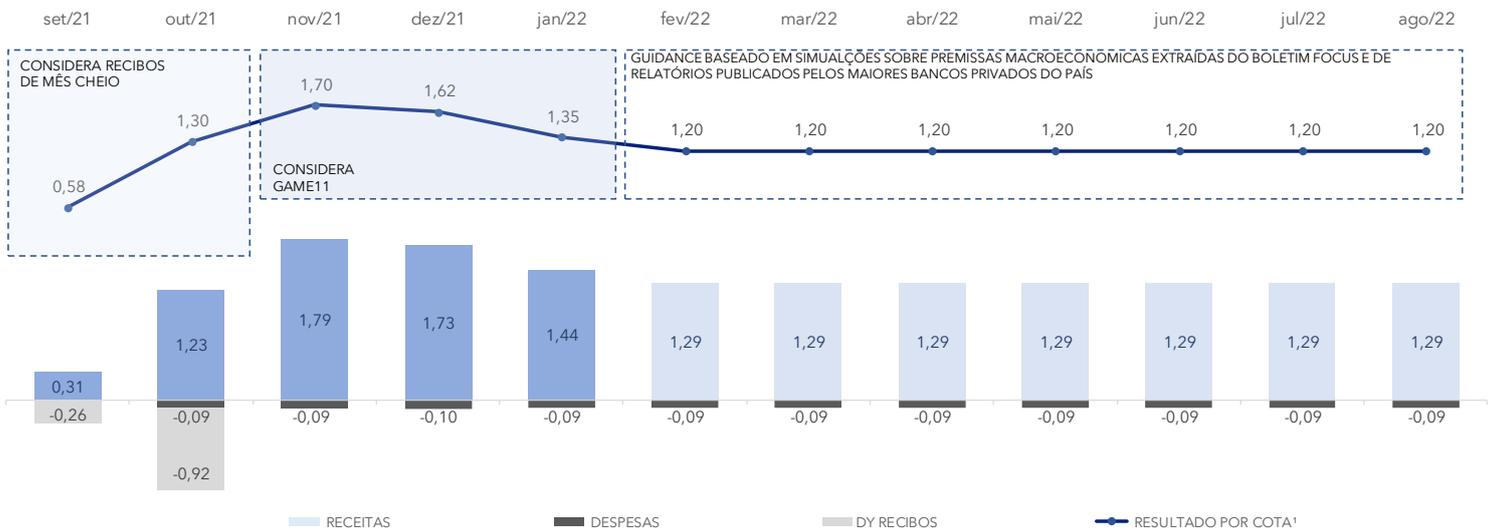
RENTABILIDADE GAME VS MKT



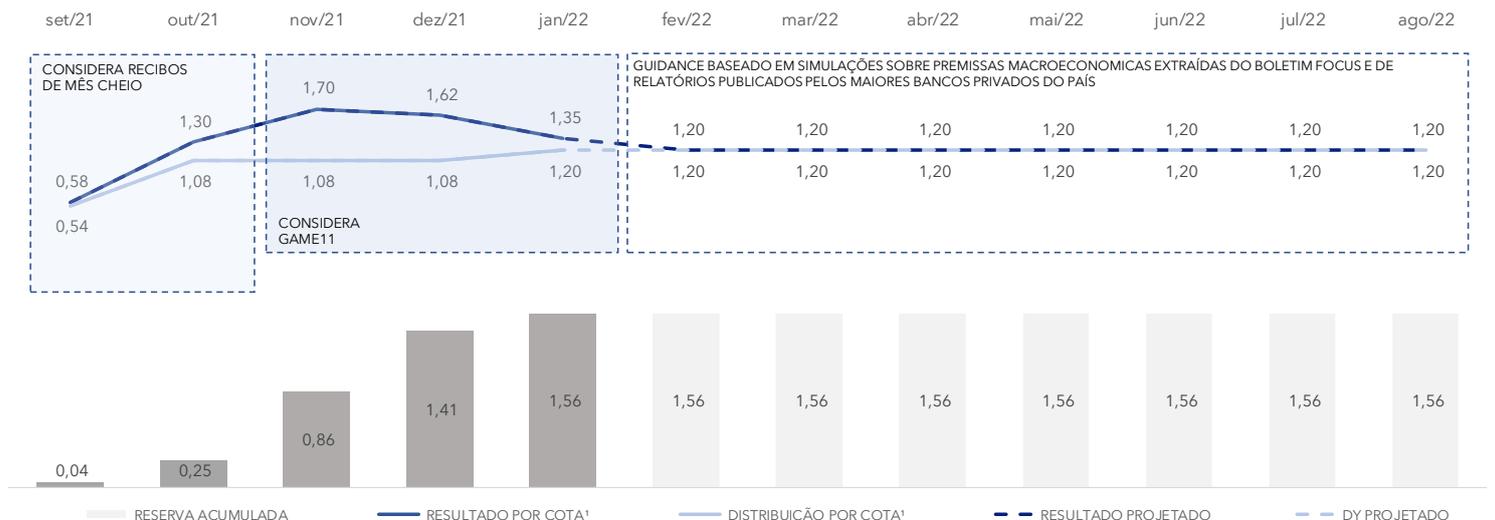
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

Neste estágio da tese o GAME11 segue preponderantemente alocado em ativos indexados ao IPCA. Lembrando as características individuais de correção monetária de cada CRI, o resultado do fundo foi impactado pelos índices dos meses de NOV21 e DEZ21 (0,95% e 0,73%), adicionado do cupom real dos CRIs. A ótica contábil apresentada abaixo nas linhas de distribuição e reserva de resultado é com base na totalidade de cotas emitidas do fundo ("GAME11").

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	TOTAL12M	
TOTAL DE RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	-	-	-	-	-	-	-	13.158.650	
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	418.724	2.524.173	3.688.238	3.363.769	2.752.929	-	-	-	-	-	-	-	12.747.833	
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	-	190.750	220.068	-	-	-	-	-	-	-	-	410.818
TOTAL DE DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	-	-	-	-	-	-	784.109	
DESPESAS PATRIMONIAIS	-	5.956	183.918	177.821	205.719	185.885	-	-	-	-	-	-	759.299	
OUTRAS DESPESAS	-	-	2.005	11.590	5.608	5.608	-	-	-	-	-	-	24.810	
RESULTADO LÍQUIDO	56.494	448.943	3.498.827	3.343.192	2.781.504	-	-	-	-	-	-	-	10.128.960	
RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	-	-	-	-	-	-	-	13.158.650	
DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	-	-	-	-	-	-	784.109	
DY RECIBOS	-	356.274	1.889.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.245.582	
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	356.274	1.889.308	2.224.800	2.224.800	2.472.000	-	-	-	-	-	-	-	9.167.182	
RESERVA DE RESULTADO	56.494	448.943	1.274.027	1.118.392	3.207.360	-	-	-	-	-	-	-	6.105.215	
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	56.494	505.437	1.779.463	2.897.855	3.207.360	-	-	-	-	-	-	-	3.207.360	
RESULTADO POR COTA ¹	0,58	1,30	1,70	1,62	1,35	-	-	-	-	-	-	-	6,55	
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,54	1,08	1,08	1,08	1,20	-	-	-	-	-	-	-	4,98	
RES. ACUM. POR COTA	0,04	0,25	0,86	1,41	1,56	-	-	-	-	-	-	-	1,56	

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO**GUIDANCE DIVIDENDOS**

Atualizamos nosso Guidance de dividendos com as novas projeções de juros e inflação com base no boletim Focus (BACEN) e de 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

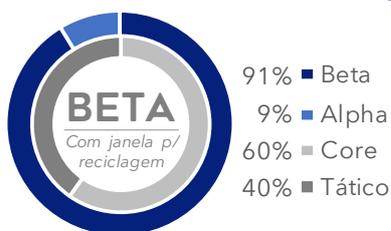
SUMÁRIO DOS ATIVOS

No mês de janeiro, ingressou no portfólio do GAME11 o primeiro ativo do fundo no vértice ALPHA, este ativo também é o primeiro CRI pós-fixado em CDI. Buscamos com esta alocação capturar retornos mais expressivos ao Fundo dado as últimas altas da taxa básica de juros (SELIC), com viés de mais altas nos próximos comitês do COPOM, em contrapartida a uma gradativa redução nos índices de IPCA divulgados para os meses de dezembro e janeiro.

Em adição a este movimento, ingressou no fundo um novo ativo na carteira no vértice de estratégia BETA, ao mesmo tempo que 2 outros ativos foram 100% vendidos, entraremos em detalhes sobre o retorno destes ativos na página 5.

Após esta movimentação, o fundo segue preponderantemente alocado em BETA (91%), vértice da estratégia que contempla os ativos de risco mais comedido. Sendo 40% do portfólio do fundo ainda em posições "Táticas", com CRIs em sua maioria bastante líquidos e de baixa volatilidade no mercado secundário, indexados em IPCA, que apesar dos indexadores mais fracos frente aos anteriores gera um retorno nominal ainda satisfatório aos ativos indexados. À medida que as ferramentas de combate à alta de preços forem sendo intensificadas, a carteira do GAME11 deverá apresentar novas alterações refletindo um melhor balanceamento entre ativos indexados a índices de preço e pós-fixado em CDI.

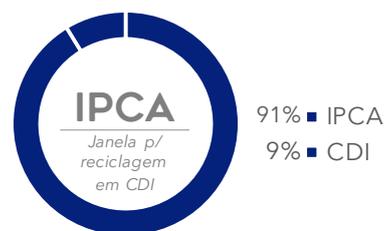
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



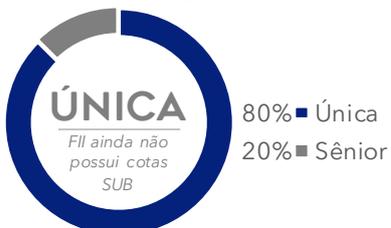
TIPO RISCO



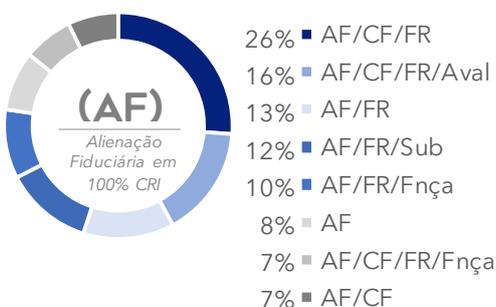
INDEXADOR



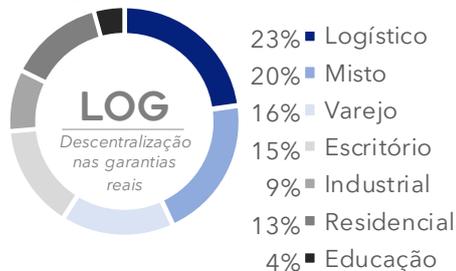
TIPO DE SÉRIE



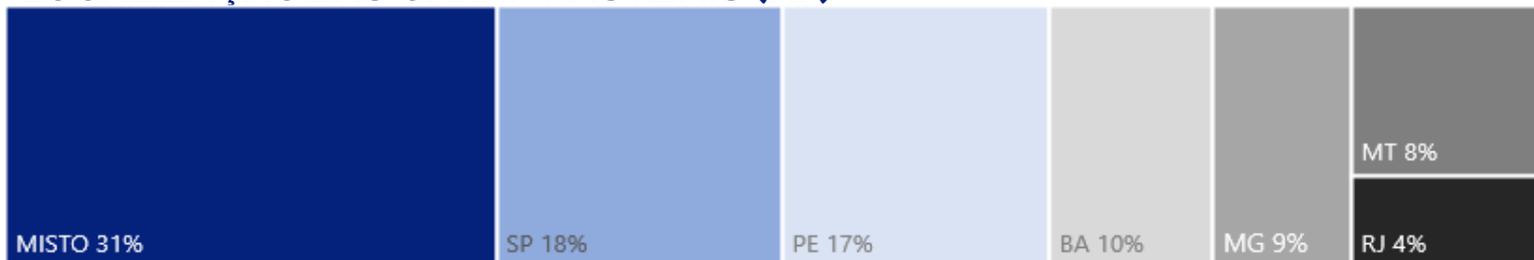
TIPO GARANTIA



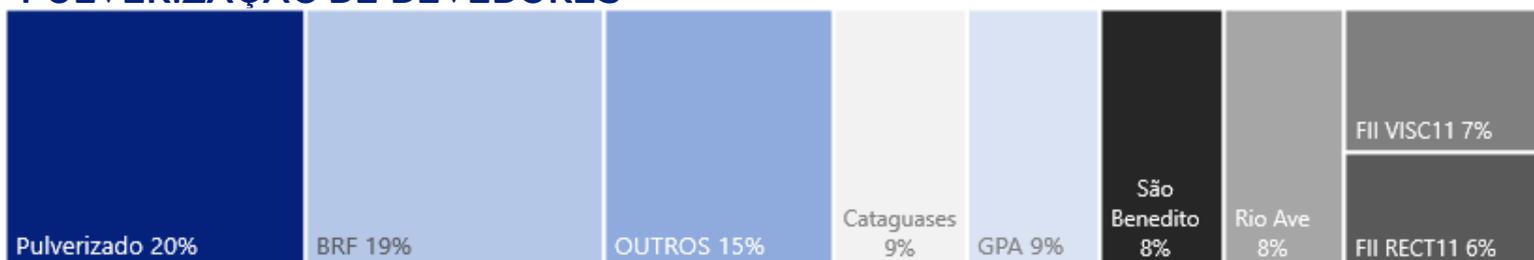
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 22 ativos, sendo 21 CRIs e 1 FII (com prazo determinado e amortização mensal), entretanto a Gestão fez algumas movimentações relevantes no mês de janeiro de 2022 com a saída de 2 CRIs (G. Shopping e Rede D'or), e o ingresso de 2 novos CRIs (Vinci Shoppings e Cataguases).

O CRI G. Shopping ingressou no portfólio do GAME11 em 30/09/2021, e foi totalmente vendido no mercado secundário dentro deste mês de janeiro acumulando um retorno nominal de 17,38% a.a. no período, já o CRI Rede D'or ingressou no portfólio em 08/10/2021 e sua posição também foi 100% vendida em janeiro apresentando um retorno nominal de 17,49% a.a. no período. Movimentações que reforçam a gestão ativa da Guardian na tese de GAME11.

No mês de janeiro, com o caixa oriundo da liquidação das 2 posições acima, a gestão fez a compra de 2 CRIs, o primeiro com exposição ao mesmo setor de um dos ativos vendidos, a uma taxa de 6,25% a.a. + IPCA (CRI Vinci Shoppings). O Segundo com exposição ao setor industrial, já figurando no vértice ALPHA a uma taxa de CDI+ 7,00% a.a. (CRI Cataguases). Mais detalhes sobre os ativos encontram-se nas páginas 6 (Cataguases) e 9 (Vinci Shoppings) deste relatório.

#	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%	8.050	3,40%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	ARTERIS	20F0719220	VIRGO	IPCA	5,00%	1.943	0,82%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	50%	JUL/45	9,5
3	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	10.109	4,27%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
4	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	24.462	10,33%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
5	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	21.403	9,04%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
6	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	9.673	4,09%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
7	CATAGUAGES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	20.632	8,72%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
8	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	13.862	5,86%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
9	GPA I (79)	20E0031084	BARI	IPCA	5,75%	2.267	0,96%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	80%	MAI/35	5,9
10	GPA II (82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.429	1,87%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
11	GPA III (84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.183	2,19%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
12	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	2.496	1,05%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
13	GPA V (346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.121	2,59%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
14	LOTE 5	21F0927565	RB SEC	IPCA	9,00%	5.103	2,16%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	33%	JUN/27	3,2
15	LOTES BURITI	21C0482259	VIRGO	IPCA	6,80%	6.405	2,71%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	TÁTICO	34%	FEV/28	2,5
16	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	13.060	5,52%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
17	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	6.787	2,87%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
18	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.242	4,33%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
19	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	18.534	7,83%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
20	SÃO BENEDITO	21C0662763	VIRGO	IPCA	6,25%	19.011	8,03%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	73%	MAR/36	5,3
21	VINCI SHOPPINGS	21I0682465	VIRGO	IPCA	6,25%	16.979	7,17%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	49%	SET/36	6,9
22	FII # AUTÔNOMAS	IDFI11	-	IPCA	6,00%	9.950	4,20%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	-	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhes dos 22 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	3,40%

DETALHES

Operação 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.



ARTERIS

ATIVO | 20F0719220

DEVEDOR	Arteris
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	jul/45
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	50%
% CARTEIRA	0,82%

DETALHES

Operação lastreada em contrato atípico de Locação contra a Concessionária Arteris (Risco de Crédito AAA pela S&P), referente a sua base de escritório localizada em Ribeirão Preto/SP. A emissão possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel e um Depósito Colateral em escrow account no valor correspondente à somatória dos aluguéis devidos pela Concessionária até o término do contrato de locação.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR	Bahema Educação
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Educação
VENCIMENTO	jun/30
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	64%
% CARTEIRA	4,27%

DETALHES

Operação lastreada no contrato de locação entre a Bahema Educação e o Fil 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.

**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	10,33%

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	9,04%

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	4,09%

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	8,72%

DETALHES

Operação 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	5,86%

DETALHES

Operação estruturada sobre a aquisição de fração do edifício Evolution 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****GPA I (79)**

ATIVO | 20E0031084

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	mai/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	80%
% CARTEIRA	0,96%

DETALHES

Operação lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 5 lojas distribuídas pelos Estados do SP, MS, BA e PI. 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 II (82)**

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	76%
% CARTEIRA	1,87%

DETALHES

Operação 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 (84)**

ATIVO | 20G0703191

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	75%
% CARTEIRA	2,19%

DETALHES

Operação 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 (85)**

ATIVO | 20H0695880

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	ago/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	69%
% CARTEIRA	1,05%

DETALHES

Operação 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 (346)**

ATIVO | 20L0687133

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	dez/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,4%
LTV	74%
% CARTEIRA	2,59%

DETALHES

Operação 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.

**LOTE 5**

ATIVO | 21F0927565

DEVEDOR	Lote 5
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jun/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 9%
LTV	33%
% CARTEIRA	2,16%

DETALHES

Operação de desenvolvimento de empreendimento residencial horizontal de alto padrão localizado em Campinas/SP. Lastro da emissão é uma debênture emitida pela loteadora Lote 5, cujo foco de atuação é o interior de São Paulo. A emissão conta com alienação de quotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das matrículas dos lotes e fiança.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

LOTES BURITI

ATIVO | 21C0482259

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	fev/28
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,8%
LTV	34%
% CARTEIRA	2,71%

DETALHES

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de lotes residenciais de 6 empreendimentos em Tocantins (Porto Nacional e Gurupi), lançados entre 2009 e 2013 e com mais de 95% vendas alcançadas, desenvolvidos pela Buriti, com longo histórico de atuação nas regiões N e CO (mais de 1.000 lotes e mais de 30 empreendimentos entregue). Garantias: AF das Cotas das SPEs cedentes dos créditos, Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis destas, Fiança cruzada dos controladores e Fundo de Reserva.

**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	5,52%

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 performedo. Na emissão ativo possuía subordinação inicial de 15%, além de cobrificação 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	2,87%

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	4,33%

DETALHES

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

**RIO AVE**

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,07%
LTV	46%
% CARTEIRA	7,83%

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**

ATIVO | 21C0662763

DEVEDOR	São Benedito
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	73%
% CARTEIRA	8,03%

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).





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

VINCI SHOPPINGS

ATIVO 2110682465	
DEVEDOR	FII VISC11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	set/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	49%
% CARTEIRA	7,17%

DETALHES

Emissão lastreada em ativos adquiridos pelo FII Vinci Shoppings (VISC11). O CRI conta com a alienação fiduciária alienados dos ativos alvo da emissão em sua totalidade ou pela fração ideal de propriedade do fundo. O CRI também possui em cessão fiduciária os recebíveis destes ativos, onde estima-se um NOI para o portfólio em R\$ 45 milhões nos primeiros 12 meses de operação.

**FII UNIDADES AUTONOMAS**

ATIVO IDF11	
DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	-
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	4,20%

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

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

3 Pilares fundamentam o "multiestratégia" da tese de crédito imobiliário:

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

BETA β

ALOCAÇÃO 60% - 90% dos Ativos

PERFIL CRI

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

PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido

CONDICIONANTES - 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

ALPHA α

ALOCAÇÃO 10% - 40% dos Ativos

PERFIL CRI

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

PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

PERFIL FII

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.

A GUARDIAN GESTORA

CAPITAL HUMANO

Time de sócios da Guardian reúne extenso 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 - residencial, comercial logístico e crédito imobiliário. 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		COMITÊ INVESTIMENTO	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CRÉDITO
ITAÚ BBA CITI	BRZ INVESTIMENTOS						GUARDIAN GESTORA	COLABORADOR GUSTAVO ASDOURIAN CEO Sócio-Fundador	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ BBA	BANCO VOTORANTIN	ITAÚ BBA	PANAMBY CAPITAL				GUARDIAN GESTORA	RANDALL TERADA Sócio Diretor Risco & Compliance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
BROOKFIELD	XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC				GUARDIAN GESTORA	PEDRO KLUPPEL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	CETIP (B3)	BARI SEC					GUARDIAN GESTORA	JULIEN AVRIL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ	GAFISA						GUARDIAN GESTORA	GUILHERME MAZIEIRO Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
							GUARDIAN GESTORA	ANTONIO LOPES Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

GUSTAVO ASDOURIAN, CFA

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

RANDALL TERADA

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

PEDRO KLÜPPEL

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

JULIEN AVRIL

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

GUILHERME MAZIERO

Guilherme é sócio da Guardian e está à frente das verticais de ativo real de 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 de 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).



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: quase 100% de sua receita é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa de rescisão é a somatória do saldo remanescente dos alugueis do contrato), com inquilinos de atuação global e risco de crédito *High Grade*. GALG é destinado a Investidores em Geral e é negociado na B3 pelo ticker GALG11.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 29 OUT 2021

VALOR DE MERCADO
574MM

PATRIMONIO LIQUIDO
613MM

NUMERO DE ATIVOS
6

ABL TOTAL
175K M²

YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS
0,84%

DIVIDEND YIELD
10,1% A.A.

VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA
0%

WAULT¹ (ANOS)
11,05

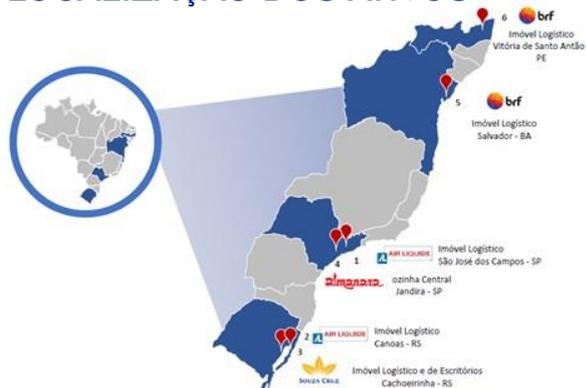
NÚMERO DE COTISTAS
6.500+

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
0,38MM

(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



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

ANBIMAADESÃO PROVISÓRIA
Autorregulação