



**FII  
GUARDIAN  
MULTIESTRATÉGIA  
IMOBILIÁRIA I  
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 22

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

## RELATÓRIO MENSAL (RM) AGO 22

### INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

**INVESTIDORES EM GERAL**

CNPJ

**41.269.052/0001-45**

ADMINISTRADOR

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

GESTOR

**GUARDIAN GESTORA S.A.**

TAXA DE 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: 20.060.000 COTAS**

NÚMERO DE COTISTAS

**16.747 COTISTAS**

### PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

**12.09.22**

DATA PAGAMENTO

**22.09.22**

RENDIMENTO

**R\$ 0,100/COTA<sup>3</sup>**

MÊS DE REFERÊNCIA

**AGOSTO/22**



FALE CONOSCO



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

<sup>2</sup>NÃO HAVERÁ APURAÇÃO E COBRANÇA DE TAXA DE PERFORMANCE ATÉ QUE O FUNDA CONCLUA O PROCESSO DE SUA 2ª EMISSÃO DE COTAS

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

## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### HIGHLIGHTS DO FUNDO - 31 AGO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO <b>208MM</b>	RENTABILIDADE NO MÊS <sup>1</sup> <b>0,71%</b>	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO <b>100%</b>
VALOR DE MERCADO <b>198MM</b>	YIELD DISTRIBUIDO <sup>2</sup> <b>1,00%</b>	ATIVOS EM CARTEIRA <b>20</b> <sup>19 CRI</sup> <sub>01 FII</sub>

<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"), TAMBÉM COM BASE NO PREÇO UNITÁRIO DE EMISSÃO (R\$ 10,00), UMA VEZ QUE TODOS OS RECIBOS FORAM CONVERTIDOS EM COTAS EM NOVEMBRO DE 2021.

## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

### VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de agosto o fundo gerou caixa através da venda no mercado secundário de dois ativos do portfólio. Executamos a venda de 62% da nossa posição do CRI BRF SSA (20K0699593), bem como a venda de 100% da nossa posição do CRI São Benedito (21C0662763). O caixa foi gerado para aquisição de dois novos ativos pós-fixados (CDI+) em linha com nossa estratégia de redução a exposição ao IPCA. Na página 5 dedicamos um paragrafo para destrinchar o retorno nominal dos ativos vendidos neste exercício do GAME11.

### AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Em continuidade aos movimentos iniciados nos meses anteriores com objetivo de reduzir nossa exposição a ativos indexados ao IPCA com prioridade na alienação dos ativos com menor spread real, para aquisição de ativos pós-fixados em CDI+, gerando um duplo benefício sobre os retornos do fundo, onde reduzimos a exposição ao IPCA em momentos de deflação ao mesmo tempo que aumentamos o Spread médio da carteira indexada a inflação. Criando espaço para capturamos retornos consistentes em novos ativos pós-fixados devido aos níveis elevados do CDI. Dois novos ativos pós-fixados estavam previstos para liquidação na última semana de agosto, mas foram postergados para o 1º dia de setembro para que fossem atendidas todas as condições precedentes e diligências necessárias. Nossa posição em CDI+ será elevada para próximo de 30% após a aquisição destes ativos na virada do mês.

## GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO





## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### MERCADO SECUNDÁRIO, PRINCIPAIS INDICADORES, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

O GAME11 oscilou no mercado secundário dentro do mês de agosto entre a mínima de R\$ 9,44 e a máxima de R\$ 9,87, encerrando o mês a mercado no preço de R\$ 9,60. Ao passo que a média diária de negociação registrada no período foi de R\$ 226,5mil/dia. Com a efetivação das transferências de cotas referente a campanha de aniversário da Guardian no dia 19/08, e o aumento de volume de negócios nos últimos meses, atingimos o maior número de investidores no fundo desde o início das negociações na B3, contando agora com 16.747 cotistas (+324% em comparação a posição de julho).

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou um resultado expressivo no mês de agosto, com uma alta no período de 5,76% lastreado na forte recuperação dos FII's de tijolo, com destaque para os FII's de Lajes Corporativas (+16,2%), e os FII's de Shoppings (+13,9%). A inflação medida pelo IPCA no mês foi de -0,36%, registrando a segunda deflação consecutiva. Mais uma vez puxada pela fração de transportes do índice, que apresentou um recuo de -3,37% no mês. Ao final do mês de julho, nossas projeções para a inflação nos 12 meses de 2022 era de 7,1%, para agosto, encerramos o mês projetando uma inflação em 2022 próxima de 6,2%. Desta forma ainda trabalhamos com a perspectiva de uma deflação mais persistente no curto prazo, e conseqüentemente uma inflação mais branda no ano de 2022. A cesta de títulos públicos indexados, representado pela IMA-B 5, apresentou um fechamento contundente da curva, onde seu cupom real médio (Yield) encerrou o mês no patamar de 6,82% a.a. frente aos 10,44% a.a. apresentando no encerramento de julho, puxado principalmente pelo vencimento da NTN-B de prazo mais curto da cesta, que venceu em meados de agosto. A título de precificação real do índice, os ativos remanescentes da cesta fecharam cerca de 50 bps no período.

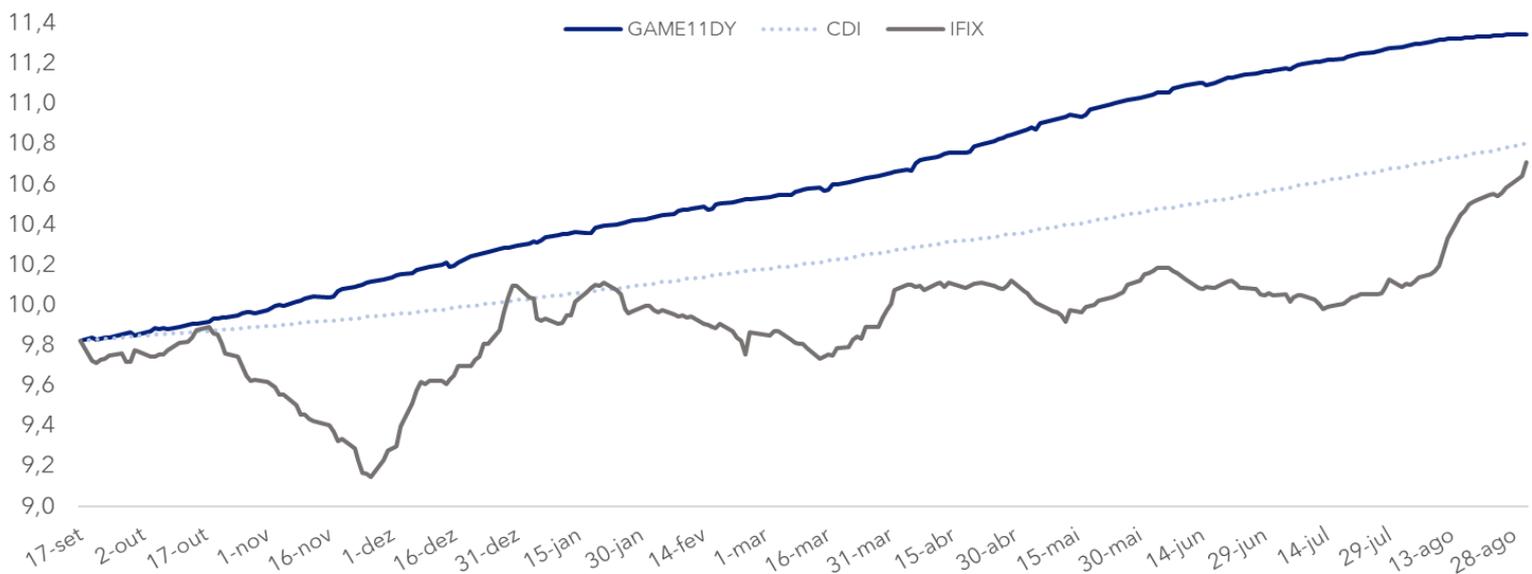
Novamente intensificamos nossos esforços nas movimentações no portfolio do GAME11 no mercado secundário dentro das nossas posições "Táticas", visando diminuir nossas posições em IPCA+, com ênfase nos títulos com menor cupom real, buscando alocar em ativos pós-fixados em CDI+, bem como ativos com cupom real maior. Desta forma a gestão segue com postura de cautela a fim de manter um retorno satisfatório aos seus cotistas num momento que o principal indexador dos ativos do fundo (IPCA) segue apresentando indexadores negativos. Apesar dos impactos citados, seguimos com a mesma projeção de resultados conforme apresentado no nosso Guidance de dividendos (pág. 3).

### O MÊS, O MERCADO E O GAME11

Mais uma vez, a inflação medida pelo IPCA foi o grande destaque do mês, persistindo em um cenário de deflação. Criando um ambiente desafiador aos fundos com exposição majoritária a este tipo de indexador. Apesar deste cenário, o IFIX também foi destaque no mês, puxado principalmente pelos FII's de tijolo, que em sua maioria tem seus contratos de locação ajustados pelo próprio IPCA. No início do mês de agosto, o COPOM realizou mais um acréscimo na SELIC dentro das expectativas de mercado, elevando mais uma vez a taxa básica de juros, agora em 13,75% a.a..

O resultado de AGO/22 do GAME11 foi de R\$0,071/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de JUN22 e JUL22, este último já em deflação. O dividendo a pagar em 22/SET será de R\$0,10/cota, e assim o resultado acumulado do fundo ficou em R\$0,155/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

### RENTABILIDADE GAME VS MKT



**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

No mês de agosto o GAME11 completou os primeiros 12M de resultado acumulado, com um retorno nominal de 15,76%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfólio do fundo no período foi de IPCA + 7,6%, e o retorno líquido para o cotista após o pagamento das despesas ordinárias ficou em IPCA + 6,5%. A ótica contábil apresentada abaixo na demonstração de resultados do fundo é com base na totalidade de cotas emitidas do fundo ("GAME11") na base R\$ 10,0.

	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
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>418.724</b>	<b>2.524.173</b>	<b>3.688.238</b>	<b>3.554.519</b>	<b>2.972.997</b>	<b>2.250.010</b>	<b>2.832.652</b>	<b>4.130.417</b>	<b>4.122.577</b>	<b>2.861.028</b>	<b>2.482.933</b>	<b>1.673.519</b>	<b>33.511.786</b>
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	418.724	2.524.173	3.688.238	3.363.769	2.752.929	2.073.469	2.729.177	4.015.258	3.992.947	2.731.202	2.301.926	1.592.591	32.184.401
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	-	190.750	220.068	176.541	103.475	115.159	129.630	129.826	181.007	80.929	1.327.385
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	<b>- 5.956</b>	<b>- 185.923</b>	<b>- 189.411</b>	<b>- 211.326</b>	<b>- 197.018</b>	<b>- 187.371</b>	<b>- 205.887</b>	<b>- 187.447</b>	<b>- 211.696</b>	<b>- 203.668</b>	<b>- 197.599</b>	<b>- 218.012</b>	<b>- 2.201.314</b>
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 5.956	- 183.918	- 177.821	- 205.719	- 185.885	- 170.573	- 191.954	- 170.843	- 196.866	- 187.699	- 183.579	- 203.370	- 2.064.183
OUTRAS DESPESAS	-	- 2.005	- 11.590	- 5.608	- 11.133	- 16.798	- 13.933	- 16.604	- 14.830	- 15.969	- 14.020	- 14.642	- 137.131
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>56.494</b>	<b>448.943</b>	<b>3.498.827</b>	<b>3.343.192</b>	<b>2.775.979</b>	<b>2.062.639</b>	<b>2.626.765</b>	<b>3.942.969</b>	<b>3.910.881</b>	<b>2.657.360</b>	<b>2.285.334</b>	<b>1.455.507</b>	<b>29.064.890</b>
RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	33.511.786
DESPESAS	- 5.956	- 185.923	- 189.411	- 211.326	- 197.018	- 187.371	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 2.201.314
DY RECIBOS	- 356.274	- 1.889.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 2.245.582
<b>DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.224.800</b>	<b>2.224.800</b>	<b>2.472.000</b>	<b>2.472.000</b>	<b>2.678.000</b>	<b>2.884.000</b>	<b>3.090.000</b>	<b>3.090.000</b>	<b>2.678.000</b>	<b>2.060.000</b>	<b>25.873.600</b>
RESERVA DE RESULTADO	56.494	448.943	1.274.027	1.118.392	303.979	- 409.361	- 51.235	1.058.969	820.881	- 432.640	- 392.666	- 604.493	3.191.290
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	56.494	505.437	1.779.463	2.897.855	3.201.835	2.792.474	2.741.239	3.800.208	4.621.089	4.188.449	3.795.783	3.191.290	3.191.290
RESULTADO POR COTA¹	0,058	0,130	0,170	0,162	0,135	0,100	0,128	0,192	0,190	0,129	0,111	0,071	15,76%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,054	0,108	0,108	0,108	0,120	0,120	0,130	0,140	0,150	0,150	0,130	0,100	14,18%
RES. ACUM. POR COTA	0,004	0,025	0,086	0,141	0,156	0,136	0,134	0,186	0,224	0,203	0,185	0,155	1,58%

**COMPOSIÇÃO DO RESULTADO****GUIDANCE DIVIDENDOS**

Atualizamos nosso Guidance de dividendos com as novas projeções macroeconômicas com base no boletim Focus (BACEN) e nos relatórios dos maiores Bancos Privados do país, mantendo nossos esforços para minimizar volatilidades no comportamento do fundo. **Atenção! Este Guidance não deverá, sob qualquer hipótese, ser encarado como promessa ou garantia de retorno futuro para o fundo.** Consideramos este Guidance como parâmetro fundamental para trazer elementos que auxiliem o investidor a compreender nossa estratégia para os próximos meses e nossa filosofia de gestão.





## PORTFÓLIO GAME11

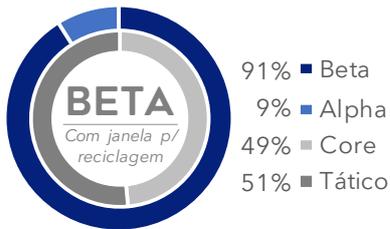
### SUMÁRIO DOS ATIVOS

Seguimos no mês de agosto com a estratégia de transição de ativos do portfólio do fundo com objetivo de mitigar os efeitos momentâneos de um IPCA negativo. Movimento que iniciamos no mês de maio com o ingresso de ativos pós-fixados (CDI), trazendo um maior equilíbrio para a carteira do fundo a fim de maximizar os resultados ao nosso cotista. Aproveitando da maior liquidez dos ativos que figuram em posição "Tática" no GAME11 perante aos demais ativos, realizamos a venda de dois ativos indexados ao IPCA no mercado secundário. Com estas movimentações buscamos manter patamares de retorno consistentes ao FII dentro de um período onde este indexador (IPCA) tende a penalizar nossos resultados devido aos índices negativos apresentados a partir do divulgado para o mês de julho de 2022.

Com a saída destes ativos, além de um maior equilíbrio entre exposição ao IPCA e CDI, buscamos aumentar o cupom real médio do nosso portfólio sem abrir mão do patamar de risco atual do fundo. Dois novos ativos pós-fixados (CDI) estão em vias de serem liquidados no mercado primário e secundário na virada do mês de agosto para setembro, e consequentemente elevar nossa exposição a ativos pós-fixados de 19% para aproximadamente 30% a partir de 1/SET.

O fundo não sofreu alterações consideráveis em sua alocação, seguindo com exposição 91% em BETA, vértice da estratégia que contempla ativos de risco comedido. A posição "Tática" segue representando 49% da carteira do GAME11.

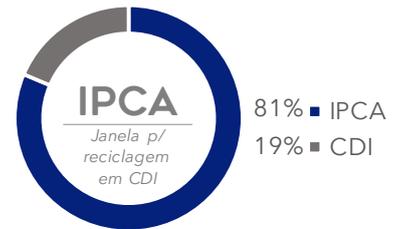
### ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



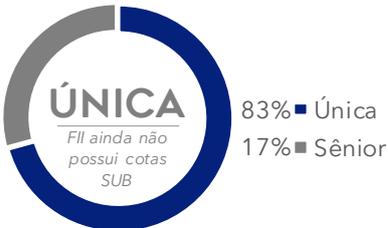
### TIPO RISCO



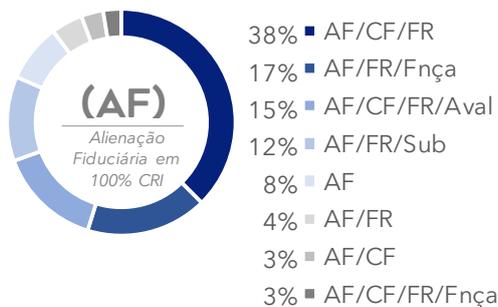
### INDEXADOR



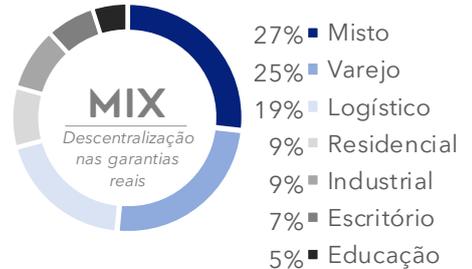
### TIPO DE SÉRIE



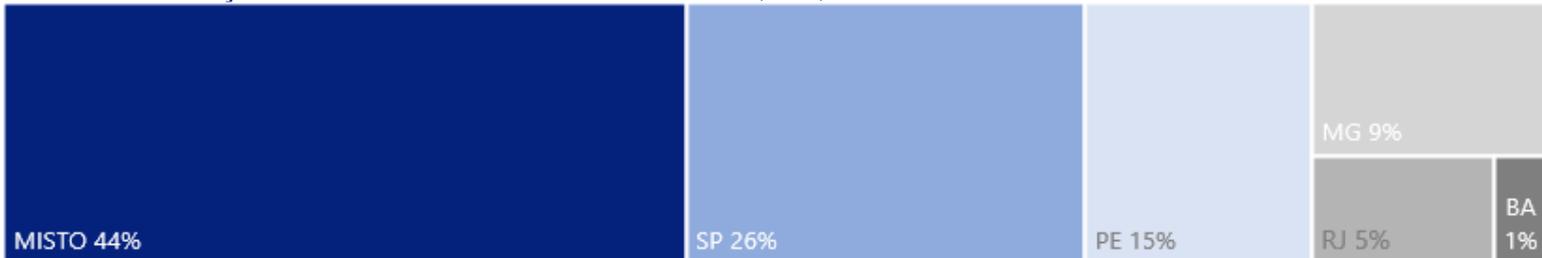
### TIPO GARANTIA



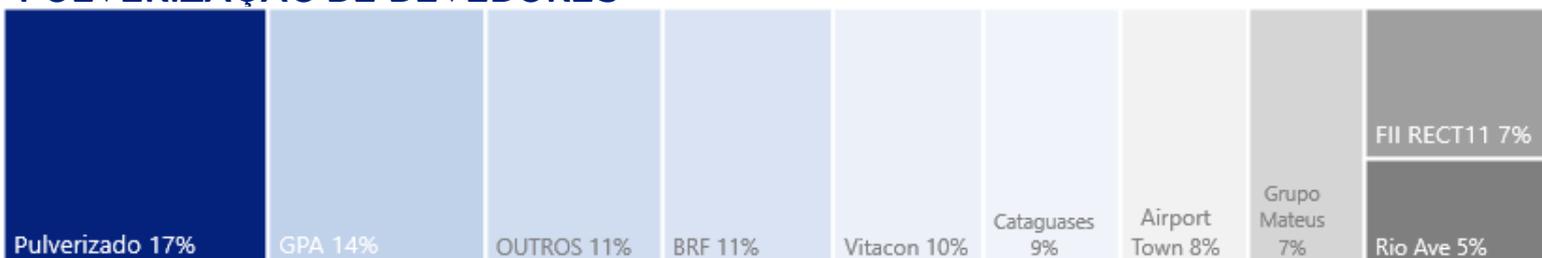
### IMÓVEL GARANTIA



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





## CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 20 ativos. Sendo 19 CRIs e 1 Fil com prazo determinado e amortização mensal. Em agosto reduzimos nossa posição no CRI BRF SSA novamente, e saímos integralmente da nossa posição do CRI São Benedito, a fim de substituir parcialmente nossa posição indexada ao IPCA em detrimento da aquisição de dois novos ativos pós-fixados na virada para o mês de setembro, que passarão a figurar na carteira do fundo a partir do próximo relatório mensal. A seguir comentamos sobre os ganhos realizados na venda dos ativos acima citados no período em que fizeram parte do portfólio do GAME11.

O CRI BRF SSA ingressou no portfólio do GAME11 em set/21, e foi vendido em mais uma fração no mês de agosto no mercado secundário com um retorno nominal acumulado de 17,8% a.a. no período. Já o CRI São Benedito, que foi vendido integralmente no mês de agosto, ingressou no portfólio do GAME11 em set/21, e foi liquidado no mercado secundário com um retorno nominal acumulado no período de 19,0% a.a.. O caixa gerado nessa transação será destinado para aquisição de dois novos ativos citados anteriormente, e o respectivo caixa foi alocado em posições compromissadas até a efetiva liquidação dos novos ativos. Visamos desta forma proteger o fundo dos impactos negativos do IPCA.

#	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%	17.130	8,27%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	10.175	4,91%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.942	1,42%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	20.097	9,70%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
5	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	7.945	3,83%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
6	CATAGUAGES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	18.440	8,90%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	14.163	6,84%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
8	GPA I (79)	20E0031084	BARI	IPCA	5,75%	2.316	1,12%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	80%	MAI/35	5,9
9	GPA II (82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.532	2,19%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
10	GPA III (84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.298	2,56%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
11	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	10.665	5,15%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
12	GPA V (346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.318	3,05%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
13	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	15.512	7,49%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
14	MAUAI	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	11.017	5,32%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	6.058	2,92%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.611	5,12%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
17	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	10.293	4,97%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
18	VINCI SHOPPINGS	21I0682465	VIRGO	IPCA	6,25%	6.483	3,13%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	49%	SET/36	6,9
19	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	20.151	9,73%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,9
20	FII # AUTÔNOMAS	IDFI11	-	IPCA	6,00%	7.034	3,40%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	-	2,0

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhe dos 20 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 8,27%

#### DETALHES

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



### BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR Bahema Educação  
VÉRTICE Beta  
RISCO Corporativo  
GARANTIA Educação  
VENCIMENTO jun/30  
TAXA JUROS (A.A.) IPCA + 6,5%  
LTV 64%  
% CARTEIRA 4,91%

#### 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.





## 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	1,42%

## 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	9,70%

## DETALHES

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

**CASHME**

ATIVO | 21D0733780

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	out/28
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	40%
% CARTEIRA	3,83%

## 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. A operação 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	8,90%

## 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	6,84%

## 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.

**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	1,12%

## 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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**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	2,19%

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	2,56%

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	5,15%

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	3,05%

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.



**MATEUS**

ATIVO | 22D0371159

DEVEDOR	Grupo Mateus
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	abr/42
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,9%
LTV	54%
% CARTEIRA	7,49%

DETALHES

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



**MAUA I**

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,75%
LTV	39%
% CARTEIRA	5,32%

DETALHES

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





## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**PONTE I**

ATIVO | 21D0402879

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	31%
% CARTEIRA	2,92%

## 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	5,12%

## DETALHES

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

**RIO AVE**

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,07%
LTV	46%
% CARTEIRA	4,97%

## DETALHES

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

**VINCI SHOPPINGS**

ATIVO | 21I0682465

DEVEDOR	FII VISC11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	set/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	49%
% CARTEIRA	3,13%

## 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.

**VITACON**

ATIVO | 19I0739560

DEVEDOR	Vitacon
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	set/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	9,73%

## DETALHES

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

**FII UNIDADES AUTÔNOMAS**

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	-
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	3,40%

## DETALHES

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





## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

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

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

### OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO





OUTRAS TESES GUARDIAN

### FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

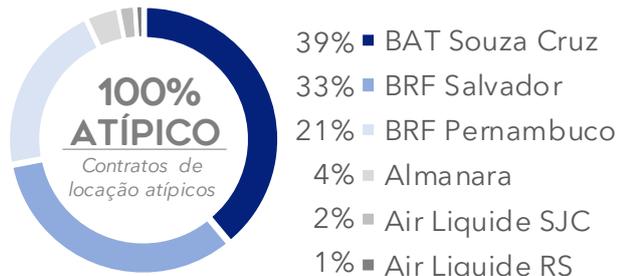
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa de rescisão é a somatória do saldo remanescente dos alugueis do contrato), com inquilinos de atuação global e risco de crédito *High Grade*. GALG é destinado a Investidores em Geral e é negociado na B3 pelo *ticker* GALG11.

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 29 OUT 2021

VALOR DE MERCADO <b>533MM</b>	PATRIMONIO LIQUIDO <b>581MM</b>
NUMERO DE ATIVOS <b>6</b>	ABL TOTAL <b>175K M<sup>2</sup></b>
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS <b>R\$ 0,082</b>	DIVIDEND YIELD <b>10,01% A.A.</b>
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA <b>0%</b>	WAULT <sup>1</sup> (ANOS) <b>10,39</b>
NÚMERO DE COTISTAS <b>10.500</b>	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA <b>0,75MM</b>

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

### COMPOSIÇÃO DA RECEITA



### LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



## A GUARDIAN GESTORA

### CAPITAL HUMANO

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

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	COLABORADOR	COMITÊ INVESTIMENTO	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CRÉDITO
ITAÚ BBA CITI	BRZ INVESTIMENTOS				GUARDIAN GESTORA			<b>GUSTAVO ASDOURIAN</b> 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			<b>RANDALL TERADA</b> Sócio Diretor Risco & Compliance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BROOKFIELD	XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET		GUARDIAN GESTORA		<b>PEDRO KLUPPEL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	CETIP (B3)	BARI SEC	BARI ASSET		GUARDIAN GESTORA		<b>JULIEN AVRIL</b> Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ITAÚ	GAFISA	CBRE				GUARDIAN GESTORA		<b>GUILHERME MAZIEIRO</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		CBRE				GUARDIAN GESTORA		<b>ANTONIO LOPES</b> Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

### **GUSTAVO ASDOURIAN, CFA**

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

### **RANDALL TERADA**

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

### **PEDRO KLÜPPEL**

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

### **JULIEN AVRIL**

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

### **GUILHERME MAZIERO**

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

### **ANTÔNIO LOPES**

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



## APOIO AO INVESTIDOR

### GLOSSÁRIO

LOCK UP	Período em que o ativo mobiliário está impedido de ser negociado no mercado secundário.
PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
VALOR DE MERCADO	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
LTV - LOAN TO VALUE	Representa a razão do saldo devedor da dívida para as garantias disponíveis à mesma
RAZÃO DE GARANTIA	Representa a razão do das garantias disponíveis para cobertura de uma dívida frente o saldo devedor da mesma (o inverso do LTV)
COLATERAL	Algum tipo de garantia acessória envolvida em uma operação de crédito
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](mailto:RI@GUARDIAN-ASSET.COM)



TELEFONE  
+55 11 3098 8900



LINKEDIN  
GUARDIAN GESTORA S.A.



INSTAGRAM  
GUARDIAN.GESTORA



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos