GUARDIAN GESTORA

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

GAME11

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 23

FALE CONOSCO

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM)

FEV 23

INFORMAÇÕES GERAIS

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

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
09.03.23
DATA PAGAMENTO
21.03.23
RENDIMENTO
R$ 0,100/COTA[3]
MÊS DE REFERÊNCIA
FEVEREIRO/23

FALE CONOSCO

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

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

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

A TESE DE INVESTIMENTO

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

HIGHLIGHTS DO FUNDO – 28 FEV 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO **214MM**	RENTABILIDADE NO MÊS[1] **1,01%**	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO **100%**
VALOR DE MERCADO **189MM**	YIELD DISTRIBUIDO[2] **1,15%**	ATIVOS EM CARTEIRA **25** 23 CRI 02 FII

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

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

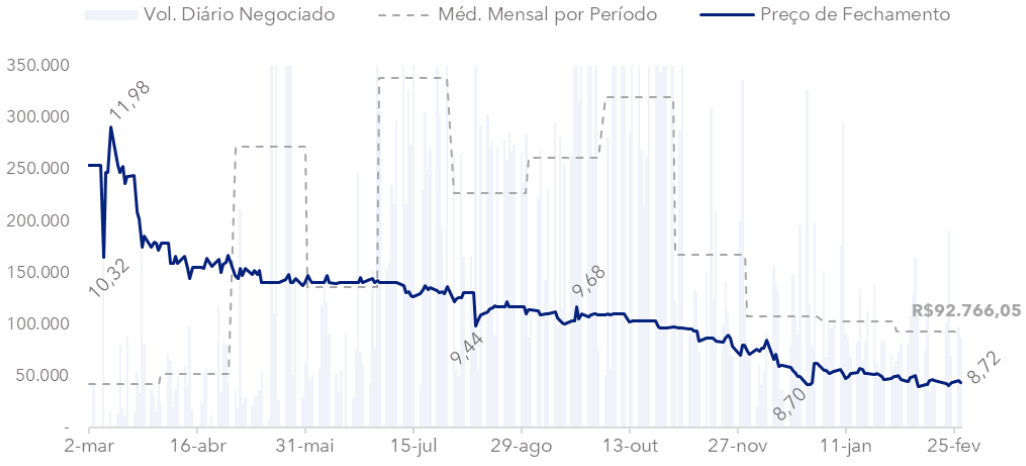
VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Após atingir nosso principal objetivo no que diz respeito a distribuição de indexadores do nosso portfolio, onde buscávamos um maior equilíbrio entre IPCA e CDI com uma meta para ativos CDI+ de 45% da carteira do GAME11, do ponto de vista de resultados, a alta exposição ao CDI trouxe benefícios a rentabilidade do fundo devido o patamar atual da SELIC, mas ainda com certa exposição ao IPCA num momento em que o índice voltou a apresentar relevância. Isso posto, efetuamos apenas vendas pontuais no mercado secundário a fim de reduzir nossa exposição aos ativos de maior concentração no portfolio, sempre trabalhando com níveis desprezíveis de caixa.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Durante o mês de fevereiro não houve o ingresso de nenhum ativo na carteira do fundo, e não foi realizado nenhum movimento de compra com volume contundente. Apenas fizemos compras pontuais para balancear os ativos já presentes na carteira do fundo e zeramos o caixa do GAME11 com ativos que já faziam parte do nosso portfolio. Sempre observado a distribuição de risco da contraparte devedora de cada um dos CRIs para que não aumente a concentração em nenhum devedor em especifico. Com esta movimentação, diluímos ainda mais as maiores contrapartes devedoras do fundo, atingindo o maior patamar de pulverização de devedores já registrada pelo fundo, que agora conta com 25 ativos, onde o ativo com maior representatividade na carteira apresenta uma fração de apenas 8,16% do portfolio.

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 fevereiro entre a mín. de R$ 8,67 e a máx. de R$ 8,81, encerrando o mês a mercado ao preço de R$ 8,72. A média diária de negociações no mercado secundário no período ficou pouco abaixo do apresentado no exercício anterior, registrando uma média diária de R$ 93mil/dia. Com a manutenção do volume de negócios, observamos mais um crescimento na base de investidores do fundo, chegando ao patamar de 19.902 cotistas no GAME11.

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) abriu o mês de fevereiro com um forte viés de queda, registrando na primeira metade do mês uma desvalorização de -1,7%, mas na segunda metade do mês ganhou folego para diminuir as perdas do inicio do mês, e fechou em queda de apenas -0,5% a 2.808 pontos. A inflação medida pelo IPCA no mês foi de 0,84%, pouco acima do esperado em nossa projeções, desta forma fizemos um pequeno ajuste nas perspectivas para a inflação do IPCA no ano de 2023, aproximando-se ainda mais do patamar de 6% neste ano. Já previámos pressões inflacionarias de curto prazo com a volta dos tributos sobre os combustíveis aliado as despesas escolares de inicio de ano, e esperamos outro indexador forte para o mês de março. Nesta linha, seguimos na expectativa do COPOM manter a taxa básica de juros no atual patamar nas próximos reuniões do comitê, sem espaço para cortes na SELIC, em que pese as pressões politicas para uma redução imediata dos juros, que até o momento não surtiram efeito. Por fim, o cupom real médio (*Yield*) da cesta de títulos públicos indexados representado pela IMA-B 5, apresentou mais um fechamento de curva, e encerrou o mês no patamar de 5,60% a.a., -27p.p. frente aos 5,87% a.a. do encerramento de janeiro.

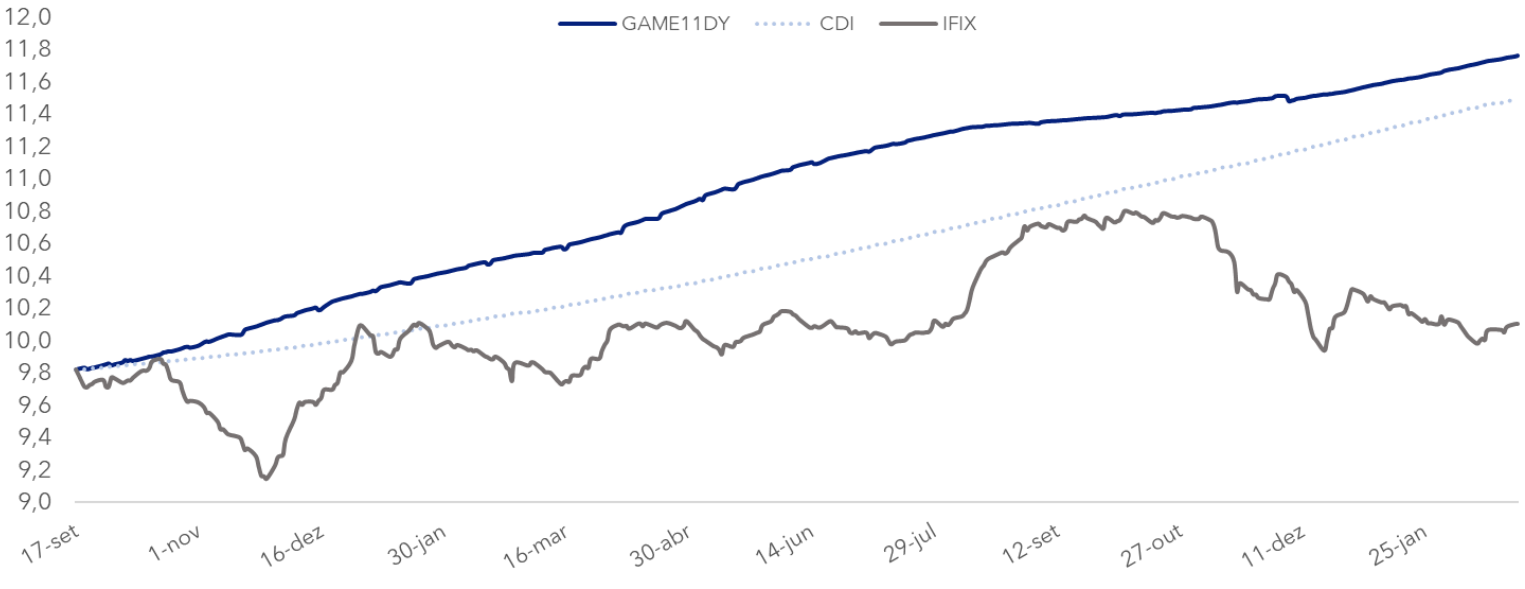
Após atingirmos nosso objetivo de equilíbrio entre indexadores, através da reciclagem do portfolio do fundo com a movimentação dos nossos ativos no mercado secundário dentro das nossas posições "Táticas", onde buscávamos uma exposição de ao menos 45% do portfolio em CDI+, aproveitado dos patamares elevados da taxa básica de juros a fim de maximizar o retorno aos nossos cotistas sem alterar a matriz de risco do nosso portfolio. No passo em que, conforme esperado, o IPCA voltou a apresentar índices mais robustos, reforçando a importância de manter parte do portfolio com exposição a inflação, e deste modo devemos observar nos próximos meses uma evolução nos resultados do GAME11.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

No mês mais curto do ano o rendimento médio dos fundos imobiliários de papel apresentou níveis mais amenos no que diz respeito aos dividendos pagos. E apesar da SELIC ainda em patamares elevados, os fundos com exposição predominantemente ao CDI também sofreram devido ao menor numero de dias uteis do mês de fevereiro. Com o GAME11, dado o maior equilíbrio entre indexadores, e diferentes defasagens dos mesmos, conseguimos mitigar os impactos, e o resultado apresentado no mês foi levemente superior ao resultado recorrentemente distribuído.

O resultado de FEV23 do GAME11 foi de R$0,101/cota, impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de DEZ22 (0,62%) e JAN23 (0,53%). O dividendo a pagar em 21MAR será de R$0,10/cota, e assim o resultado acumulado do fundo ficou em R$0,024/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R$ 10,0.**

RENTABILIDADE GAME VS MKT

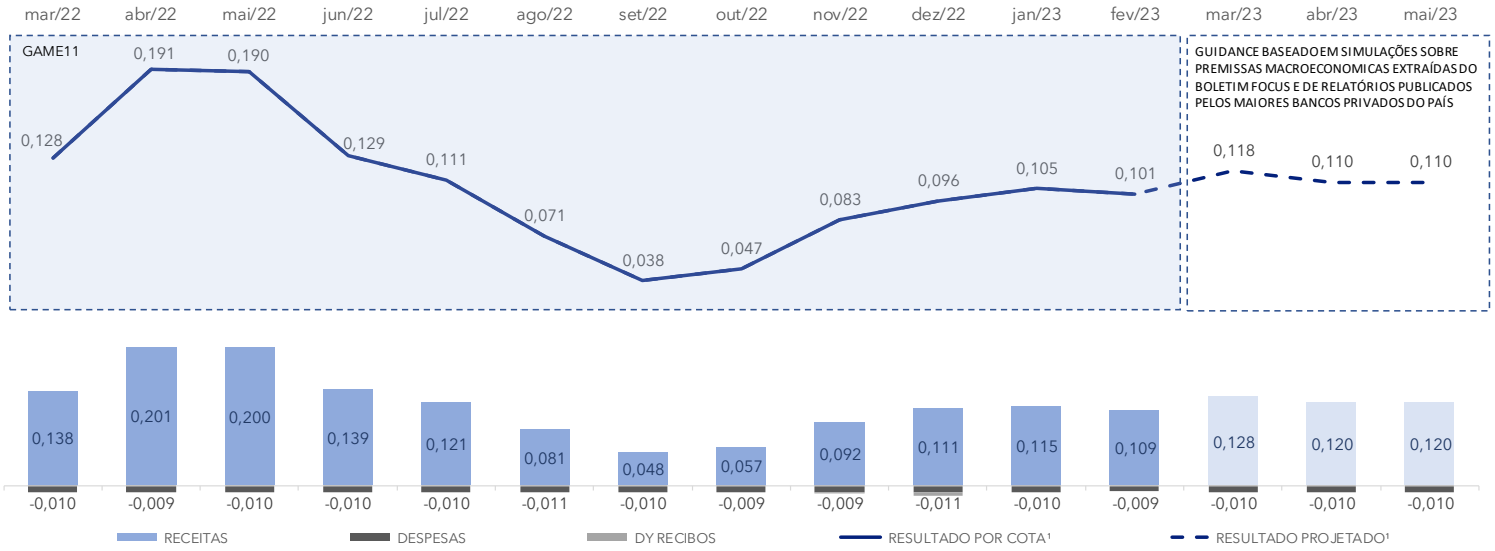


DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)

No mês de fevereiro o GAME11 apresentou em 12 meses de resultado acumulado um retorno nominal de 12,90%. Em bases comparáveis, a rentabilidade média do portfolio do fundo no período foi de IPCA+7,57%, e a distribuição líquida para o cotista após despesas e manutenção das reservas ficou em 14,0%. 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.

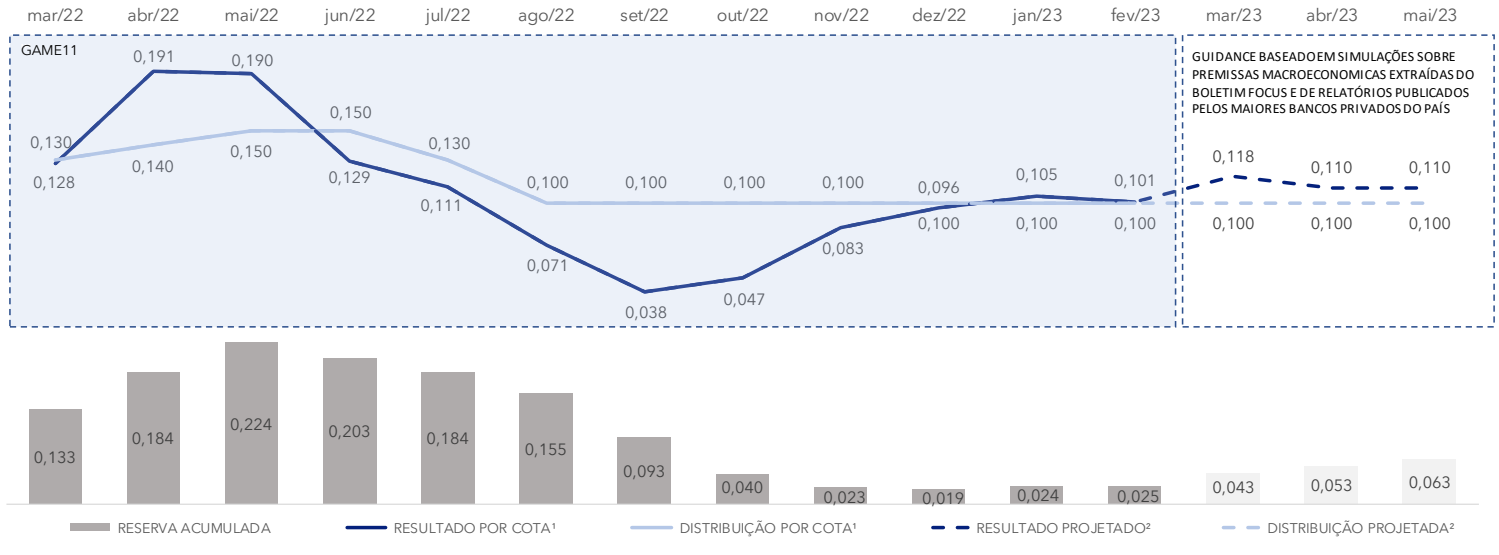
	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	2.295.300	2.497.432	2.371.740	29.311.713
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	2.729.177	4.015.258	3.992.947	2.731.202	2.301.926	1.592.591	893.940	975.127	1.741.060	2.131.959	2.343.460	2.261.908	27.710.554
OUTROS RENDIMENTOS	103.475	115.159	129.630	129.826	181.007	80.929	91.366	190.323	152.299	163.340	153.972	109.832	1.601.159
TOTAL DE DESPESAS	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 220.374	- 185.102	- 2.431.613
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 191.954	- 170.843	- 196.866	- 187.699	- 183.579	- 203.370	- 186.537	- 177.760	- 177.746	- 203.608	- 206.028	- 170.082	- 2.256.073
OUTRAS DESPESAS	- 13.933	- 16.604	- 14.830	- 15.969	- 14.020	- 14.642	- 12.114	- 14.316	- 13.467	- 16.279	- 14.345	- 15.020	- 175.540
RESULTADO LÍQUIDO	2.626.765	3.942.969	3.910.881	2.657.360	2.285.334	1.455.507	786.655	973.374	1.699.671	1.985.125	2.277.059	2.186.638	26.787.339
RECEITAS	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	2.482.933	1.673.519	985.306	1.165.451	1.893.358	2.295.300	2.497.432	2.371.740	29.311.713
DESPESAS	- 205.887	- 187.447	- 211.696	- 203.668	- 197.599	- 218.012	- 198.651	- 192.077	- 191.213	- 219.887	- 220.374	- 185.102	- 2.431.613
DY RECIBOS	-	-	-	-	-	-	-	-	2.474	90.287	-	-	92.761
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	2.678.000	2.884.000	3.090.000	3.090.000	2.678.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.060.000	2.169.768	2.169.768	29.059.535
RESERVA DE RESULTADO	- 51.235	1.058.969	820.881	- 432.640	- 392.666	- 604.493	- 1.273.345	- 1.086.868	- 360.329	- 74.875	107.291	16.870	- 2.272.439
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	2.741.239	3.800.208	4.621.089	4.188.449	3.795.783	3.191.290	1.917.945	831.077	470.748	395.873	503.164	520.035	520.035
RESULTADO POR COTA[1]	0,128	0,192	0,190	0,129	0,111	0,071	0,038	0,047	0,083	0,096	0,105	0,101	12,90%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[1]	0,130	0,140	0,150	0,150	0,130	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	14,00%
RES. ACUM. POR COTA	0,134	0,186	0,224	0,203	0,185	0,155	0,093	0,040	0,023	0,019	0,023	0,024	0,24%

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

Conforme dito anteriormente, o fundo segue com 45% de suas operações com exposição ao CDI e 55% com exposição ao IPCA. Para uma maior previsibilidade dos resultado futuros do GAME11, vale destrinchar a parte do portfolio com exposição a inflação, onde 42% dos ativos do fundo roda corrigido pelo indexador de M-1 (JAN23), 44% de M-2 (DEZ22), e apenas uma fração de 15% roda em M-3 (NOV22). Com movimentações pontuais em nossos papéis indexados ao IPCA dentre os ativos de posição "Táticas", conseguimos concentrar nossa exposição em indexadores mais fortes, onde pretendemos trazer no próximo mês mais ativos com exposição ao IPCA M-1, para aproveitar ao máximo o forte indexador de fevereiro (0,84%), que representa um pressão inflacionária mais agressiva frente as demais defasagens.

Com a manutenção das nossas projeções de expectativa para a SELIC em 2023, estimando patamares mais elevados da taxa básica de juros por um período mais longo, reforçamos a importância da nossa estratégia em manter uma fração relevante de ativos atrelados ao CDI no portfolio do fundo.

Apesar de atingirmos nosso objetivo de alocação entre os indexadores, ainda pretendemos manter alta exposição em ativos "Táticos" para sustentar potencias movimentações, e pescar oportunidades de mercado principalmente em momentos de alta volatilidade, como o momento que estamos enfrentando atualmente.

ESTRATÉGIA E FUNÇÃO

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

TIPO RISCO

88% Corporativo
12% Pulverizado

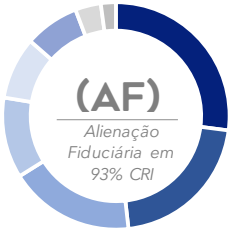
INDEXADOR

55% IPCA
45% CDI

TIPO DE SÉRIE

88% Única
12% Sênior

TIPO GARANTIA

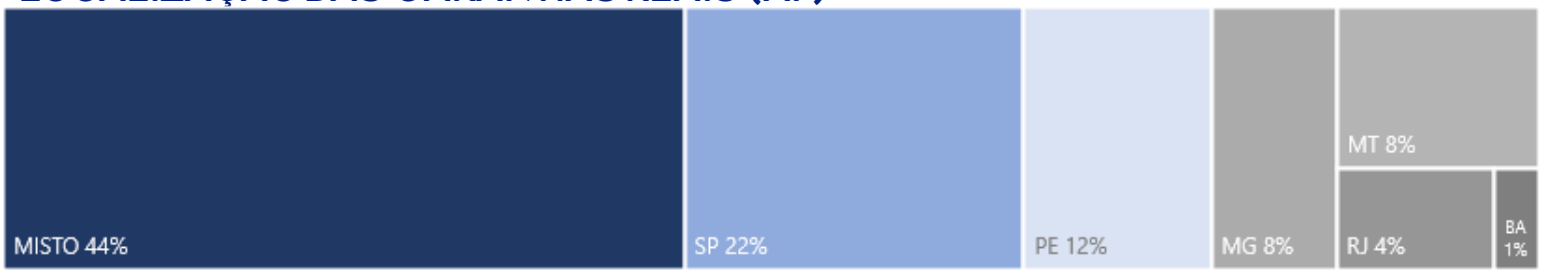


27% AF/CF/FR/Aval
21% AF/FR/Fnça
18% AF/CF/FR
11% FR/CF/Aval
9% AF
8% AF/FR/Sub
4% AF/FR
2% AF/CF/FR/Fnça

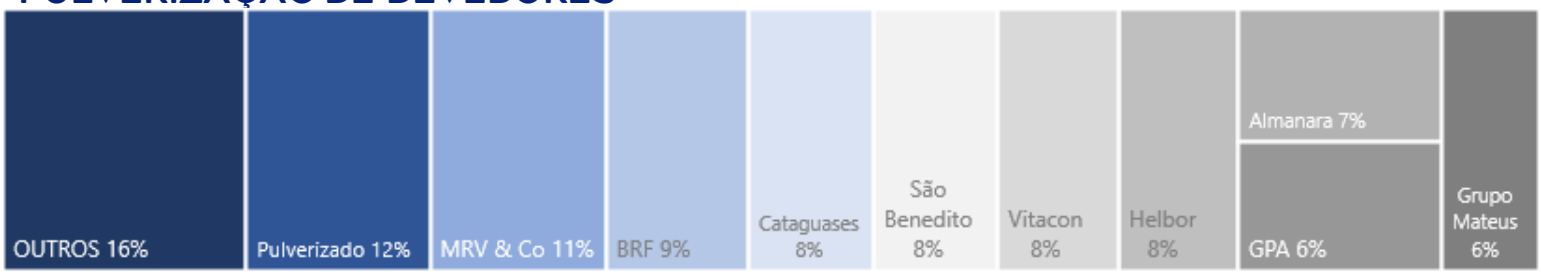
IMÓVEL GARANTIA

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

LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

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

Ainda com uma posição de 33% em ativos "Táticos", seguimos com espaço para eventuais ajustes na carteira do GAME11, visando sempre buscar potenciais retornos robustos ao nosso cotista, sem alterar o perfil de risco comedido do Fundo. Apesar da ausência de movimentações contundentes no portfolio do fundo via ingresso ou saída de qualquer ativo neste mês, realizamos negociações pontuais no mercado secundário visando ajustar algumas posições e descentralizar o risco de algumas operações, refletindo numa maior pulverização de risco da contraparte devedora dos nossos CRIs. Atualmente estamos com o maior grau de pulverização da carteira do GAME11, onde a somatória dos 4 ativos de menor representatividade, é maior do que o segundo conjunto de ativos que temos hoje, os CRIs pulverizados, que por natureza já possuem em seu lastro um volume grande de devedores, mitigando o risco de concentração de crédito.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA A.A.	VOLUME R$ (000)	% ATIVO	TIPO SÉRIE	TIPO RISCO	IMÓVEL GRTIA	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	DATA VCTO	DRTN ANOS
1	ALMANARA	22J1202552	BARI	IPCA	8,00%	16.390	6,72%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	65%	DEZ/37	6,1
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	9.700	3,98%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	3,3
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	2.737	1,12%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	2,3
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	19.896	8,16%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	6,8
5	CASHME	21D0733780	OPEA	IPCA	5,75%	5.988	2,46%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	1,9
6	CATAGUAGSES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	19.833	8,13%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,4
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	9.018	3,70%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	5,3
8	FRAGNANI	22J0268409	HABITAS.	CDI	4,00%	9.964	4,09%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	TÁTICO	71%	OUT/34	6,0
9	GPA II (S82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.457	1,83%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	5,5
10	GPA III (S84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.203	2,13%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	5,6
11	GPA V (S346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.174	2,53%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	5,7
12	HELBOR ESTQ.	22H1104501	BARI	CDI	2,40%	7.242	2,97%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	TÁTICO	78%	AGO/27	2,7
13	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	15.375	6,31%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	7,8
14	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	7.427	3,05%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,2
15	MRV I	22L1198359	TRUE	CDI	3,50%	6.865	2,82%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	4,3
16	MRV II	22L1198360	TRUE	CDI	3,50%	6.865	2,82%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	DEZ/27	4,3
17	MRV III	22I1423539	TRUE	CDI	3,00%	14.292	5,86%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	66%	SET/27	4,3
18	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	5.538	2,27%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	4,7
19	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.265	4,21%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,6
20	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	9.878	4,05%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	5,8
21	S.BENEDITO II	22L1607693	BARI	CDI	3,00%	9.978	4,09%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	62%	JAN/30	4,8
22	S.BENEDITO III	21C0663319	VIRGO	CDI	4,00%	9.682	3,97%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	73%	MAR/36	7,8
23	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	19.193	7,87%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,6
24	FII U. ATNMAS I	IDFI11	-	IPCA	6,00%	5.308	2,18%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	1,5
25	FII U. ATNMAS II	IDGR11	-	CDI	3,00%	6.556	2,69%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	JUL/26	1,5

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

ALMANARA

ATIVO | 22J1202552

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

DETALHES

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

BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

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

DETALHES

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

BRF SSA

ATIVO | 20K0699593

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,5%
LTV	51%
% CARTEIRA	1,11%

DETALHES

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

BRF VISA

ATIVO | 21A0709253

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,25%
LTV	35%
% CARTEIRA	8,02%

DETALHES

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

CASHME

ATIVO | 21D0733780

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

DETALHES

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

CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

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

DETALHES

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

EVOLUTION

ATIVO | 19L0823309

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

DETALHES

Emissão estruturada sobre a aquisição de fração do edifício Evovultion Corporate, ativo AAA localizado em Barueri. Emissão possui como garantia alienação fiduciária da fração do edifício envolvido na operação, cessão fiduciária do contrato de locação e fundo de reserva constituído no valor equivalente a 2 parcelas mensais de obrigação do Patrimônio Separado.

FRAGNANI

ATIVO | 22J0268409

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

DETALHES

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

GPA II (S82)

ATIVO | 20F0689770

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

DETALHES

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

GPA III (S84)

ATIVO | 20G0703191

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	75%
% CARTEIRA	2,10%

DETALHES

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

GPA V (S346)

ATIVO | 20L0687133

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	dez/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,4%
LTV	74%
% CARTEIRA	2,50%

DETALHES

Emissão lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 2 lojas em São Paulo e Guarulhos. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.

HELBOR ESTQ.

ATIVO | 22H1104501

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	ago/27
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,4%
LTV	78%
% CARTEIRA	3,07%

DETALHES

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

MATEUS

ATIVO | 22D0371159

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

DETALHES

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

MAUA I

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,75%
LTV	39%
% CARTEIRA	3,05%

DETALHES

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MRV I

ATIVO | 22L1198359

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

DETALHES

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

MRV II

ATIVO | 22L1198360

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

DETALHES

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

MRV III

ATIVO | 22I1423539

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

DETALHES

Emissão lastreada em créditos de financiamento à aquisição de unidades residenciais da MRV & Co a seus clientes. Operação com robusta estrutura de cobertura de eventual inadimplência no lastro: fundo de reserva de 10% do saldo devedor, Seguro no valor de 4% do total da emissão e recomposição contratual do fundo de reserva pelo cedente durante toda a vida do CRI.

PONTTE I

ATIVO | 21D0402879

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	31%
% CARTEIRA	2,27%

DETALHES

Emissão lastreada em créditos com garantia de imóvel, também conhecido como "Home Equity", originados pela Pontte (Fintech de crédito controlada pela Mauá Capital). Todos os créditos integrantes do patrimônio separado possuem alienação fiduciária de garantia real. Patamar individual de LTV e grau de concentração dos créditos em patamares bastante saudáveis na emissão. Ativo conta com subordinação de 15% e fundo de liquidez.

RESIDENCIAL MULTI

ATIVO | 21L0735965

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,16%

DETALHES

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

RIO AVE

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,07%
LTV	46%
% CARTEIRA	3,98%

DETALHES

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

S.BENEDITO II

ATIVO | 22L1607693

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

DETALHES

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

S.BENEDITO III

ATIVO | 21C0663319

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

DETALHES

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

VITACON

ATIVO | 19I0739560

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

DETALHES

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

FII UNIDADES AUTÔNOMAS I

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	2,20%

DETALHES

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

FII UNIDADES AUTÔNOMAS II

ATIVO | IDGR11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jul/26
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 3%
LTV	-
% CARTEIRA	2,89%

DETALHES

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

A TESE DE INVESTIMENTO

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

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

I - PERFIL DE RISCO – BETA E ALPHA

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

BETA β

ALOCAÇÃO 60% - 90% dos Ativos

PERFIL CRI
CRI Corporativo – Sênior e Única
CRI Pulverizado – Sênior e Única
PERFIL FII
Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido
CONDICIONANTES ENQUARAMENTO – MÍNIMO 2 ABAIXO
Risco de Crédito de Contraparte Comedido
Liquidez das Garantias vinculadas
Razão de Garantia superior a 130%
Senioridade nos recebimentos
Alienação Fiduciária de Garantia Real

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

α ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCAÇÃO**

PERFIL CRI
CRI Corporativo – Sub e Única
CRI Pulverizado – Sub e Única
PERFIL FII
Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez
PERFIL OUTROS ATIVOS
Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários
Debêntures Securitizáveis de lastro Imobiliário
Imóveis (SLB e Permutas Físicas)
Cota de SPEs imobiliárias

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

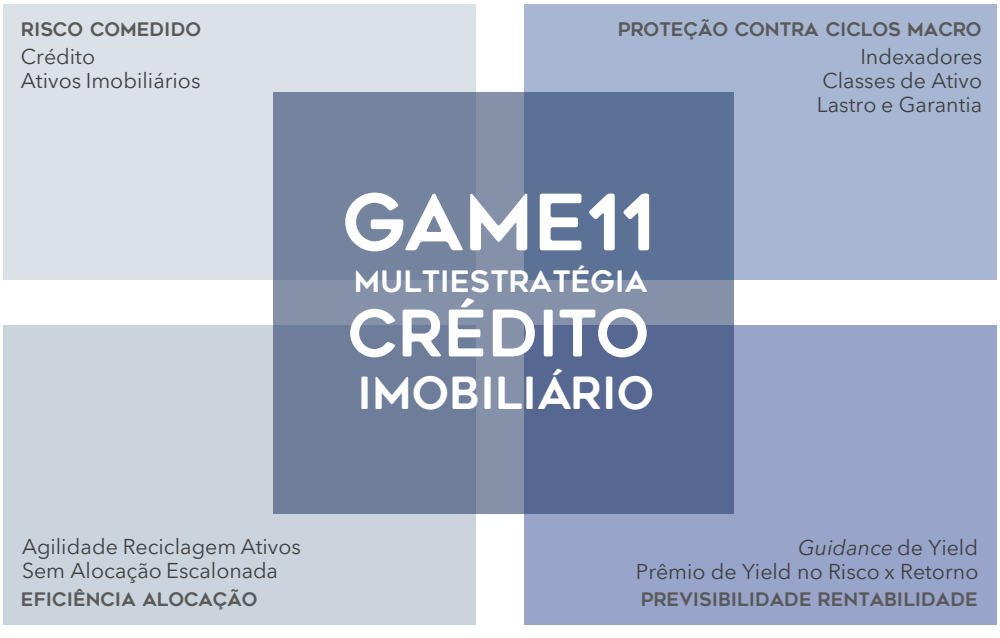
II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra "essência" nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 23 CRIs e apenas 2 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor) .

III - FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO



OUTRAS TESES GUARDIAN

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

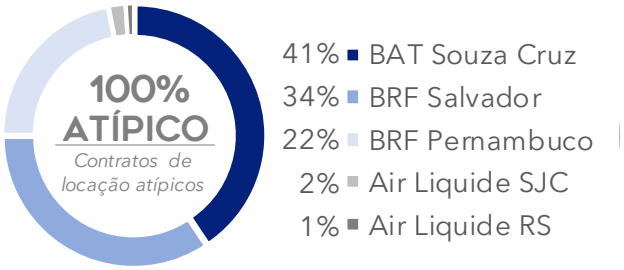
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa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

HIGHLIGHTS DO FUNDO – 29 OUT 2021

VALOR DE MERCADO **496MM**	PATRIMONIO LIQUIDO **534MM**
NUMERO DE ATIVOS **5**	ABL TOTAL **+171K M²**
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS **R$ 0,082**	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO **11,39% A.A.**
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA **0%**	WAULT[1] (ANOS) **9,59**
NÚMERO DE COTISTAS **27.705**	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA **0,4MM**

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

COMPOSIÇÃO DA RECEITA

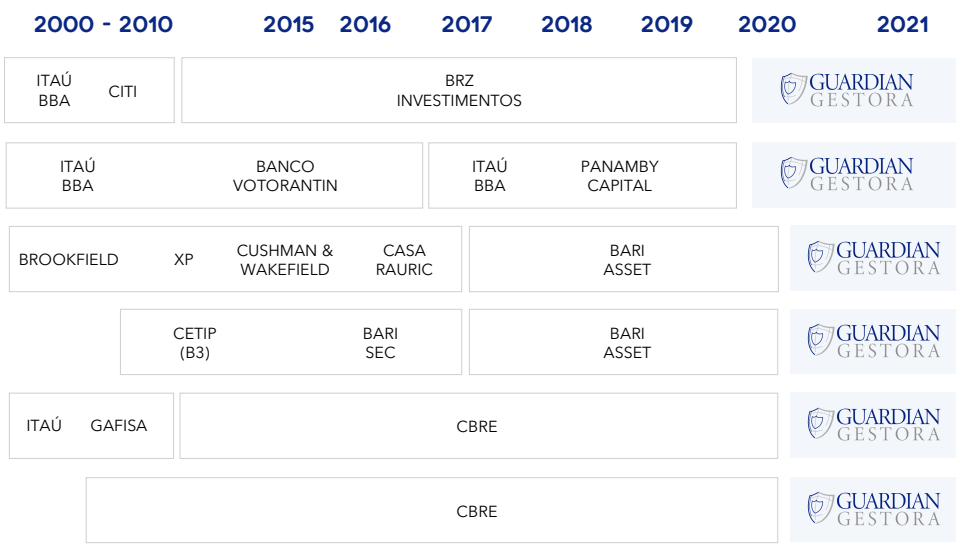


LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

A GUARDIAN GESTORA

CAPITAL HUMANO

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



COLABORADOR	COMITÊ INVESTIMENTO	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CRÉDITO
GUSTAVO ASDOURIAN CEO Sócio-Fundador	✓	✓	✓	✓
RANDALL TERADA Sócio Diretor Risco & Compliance	✓	✓	—	✓
PEDRO KLUPPEL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	✓	✓	✓	✓
JULIEN AVRIL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	✓	✓	✓	✓
GUILHERME MAZIEIRO Sócio Diretor Properties	✓	✓	✓	—
ANTONIO LOPES Sócio Diretor Properties	✓	✓	✓	—

BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

GUSTAVO ASDOURIAN, CFA

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

RANDALL TERADA

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

PEDRO KLÜPPEL

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

JULIEN AVRIL

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

GUILHERME MAZIERO

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

ANTÔNIO LOPES

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

APOIO AO INVESTIDOR

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

CONTATO

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

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos