



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | ABRIL 22

Caro investidor do GAME11,

ANIVERSÁRIO GUARDIAN O PRESENTE É SEU!

Gostaríamos de agradecer a sua
confiança em nosso trabalho!
Cadastre-se em nossa página e
ganhe cotas do **GAME11**

*"GAME11, FII que lidera ganhos
no 1º trimestre"*

Trademap



Processo fácil e sem pegadinha!

Cadastre-se

PASSO 1
CADASTRO



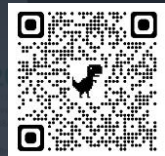
PASSO 2
VALIDAÇÃO



PASSO 3
TRANSFERÊNCIA



SAIBA MAIS



A PRESENTE CAMPANHA NÃO TRATA DE UMA NOVA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO. A CAMPANHA SERÁ REALIZADA COM COTAS DO FUNDO JÁ EMITIDAS E DE POSSE DA GUARDIAN.

DISCLAIMER

A PARTICIPAÇÃO NA CAMPANHA PROMOCIONAL "ANIVERSÁRIO DA GUARDIAN" ESTÁ SUJEITA À ADEÇÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA. LEIA OS TERMOS E CONDIÇÕES ANTES DE PROSSEGUIR NA ADEÇÃO. A NÃO OBSERVÂNCIA ÀS EXIGÊNCIAS E REQUISITOS DOS TERMOS E CONDIÇÕES SUJEITARÁ O PARTICIPANTE ÀS PENALIDADES ALI ESTIPULADAS, E À NÃO PARTICIPAÇÃO NA CAMPANHA. É EXPRESSAMENTE VEDADA A CÓPIA, DISTRIBUIÇÃO OU REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTA MATERIAL, POR QUALQUER MEIO, SEM A PRÉVIA E EXPRESSA CONCORDÂNCIA DA GUARDIAN GESTORA S.A. O PRESENTE MATERIAL FOI ELABORADO PELA GUARDIAN GESTORA S.A., COM BASE EM INFORMAÇÕES PÚBLICAS, DADOS DESENVOLVIDOS INTERNAMENTE E OUTRAS FONTES EXTERNAS. OS MATERIAIS UTILIZADOS NA CAMPANHA APRESENTAM INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO SÃO UM DOCUMENTO COMPLETO, DE MODO QUE OS PARTICIPANTES DA CAMPANHA DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. AS INFORMAÇÕES REFEREM-SE ÀS DATAS MENCIONADAS E NÃO SERÃO ATUALIZADAS. OS CENÁRIOS E PERSPECTIVAS APRESENTADAS NOS MATERIAIS DA CAMPANHA PODEM NÃO SE REFLETIR NA ESTRATÉGIA DO FUNDO OU NAS ESTIMATIVAS ADOPTADAS PELO GESTOR. A GUARDIAN NÃO SE RESPONSABILIZA POR DANOS ORIUNDOS DE ERROS, OMISSÕES OU ALTERAÇÕES NOS FATORES DE MERCADO NEM PELO USO DAS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS. A PRESENTE CAMPANHA NÃO CONSTITUI NOVA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO, OFERTA, RECOMENDAÇÃO E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO, COMPRA OU INVESTIMENTO, OU SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO MATERIAL DA CAMPANHA NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. A ACEITAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA É DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DO PARTICIPANTE E DEMANDA AVALIAÇÃO PELO PARTICIPANTE, DE MODO QUE SE RECOMENDA AOS POTENCIAIS PARTICIPANTES QUE CONSULTEM AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS TERMOS E CONDIÇÕES E NO REGULAMENTO DO FUNDO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO MATERIAL DA CAMPANHA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS TITULARES DE COTAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO PARTICIPANTE AO ACEITAR OS TERMOS E CONDIÇÕES DA CAMPANHA, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O TITULAR DE COTAS ESTÃO SUJEITOS.

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) ABR 21

INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

INVESTIDORES EM GERAL

CNPJ

41.269.052/0001-45

ADMINISTRADOR

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTOR

GUARDIAN GESTORA S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO¹

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

TAXA DE PERFORMANCE²

20% SOBRE IMAB-5 + IPCA

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

SETEMBRO/21

EMISSIONES

1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

1.505 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

10.05.22

DATA PAGAMENTO

20.05.22

RENDIMENTO

R\$ 0,140/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

ABRIL/22



FALE CONOSCO



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

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

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

A TESE DE INVESTIMENTO

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

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 29 ABR 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO 209MM	RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 1,92%	ALOCÇÃO ATIVO ALVO 100%
VALOR DE MERCADO 213MM	YIELD DISTRIBUIDO ² 1,40%	ATIVOS EM CARTEIRA 19 <small>18 CRI 01 FII</small>

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

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de abril o fundo liquidou a sua posição em 2 ativos do portfólio através de vendas no mercado secundário. São eles o CRI Cataguases (21G0090798), e CRI Buriti (21C0482259). O primeiro é um CRI lastreado em um contrato de locação atípico da principal planta da companhia, e o segundo com lastro pulverizado em financiamento a aquisição de lotes residenciais. Na página 5 dedicamos um paragrafo para destrinchar o retorno destes ativos no período em que fizeram parte do portfólio do GAME11.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Considerando a permanência de uma inflação forte refletida nos últimos índices divulgados para o IPCA, principal indexador dos ativos do GAME11, nos meses compreendidos entre fevereiro e abril, a gestão optou por voltar a ter uma exposição de 100% neste indexador, utilizando dos recursos das vendas dos ativos acima citados para aquisição de um novo ativo no mercado primário, o CRI Mateus (22D0371159), bem como redistribuir o excesso de recursos das vendas em ativos já presentes na carteira do FII a fim de maximizar os retornos do fundo, respeitando os limites de alocação estabelecidos pela gestão. Parte dessas aquisições figuram como "Táticas", permitindo agilidade na reciclagem dos ativos da carteira. Com a exposição atual de 100% ao IPCA, o FII será impactado neste e nos próximos exercícios pelos índices já divulgados de fevereiro (1,01%), março (1,62%), e abril (1,06%).

GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO





COMENTÁRIOS DO GESTOR

MERCADO SECUNDÁRIO, PRINCIPAIS INDICADORES, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

No primeiro mês completo de negociações das cotas do GAME11 no mercado secundário após a realização do desdobramento de cotas na proporção de 10:1, contando agora com as 20.600.000 cotas em circulação na base padrão de R\$ 10,00, observamos uma evolução relevante no número de cotas negociadas dentro do mês, perfazendo um volume médio diário em abril de R\$ 51,8 mil, aumento de aproximadamente 24% no volume médio diário se comparado ao mês de março, registrando o segundo aumento consecutivo na média do volume negociado. Conseqüentemente o número de investidores na base de cotistas do GAME11 também demonstrou um acréscimo considerável, fechando o mês com 1.505 cotistas, em que pese a 1ª emissão de cotas foi realizada através de uma oferta restrita com base na ICVM476, contando com no máximo 50 investidores profissionais.

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou mais um resultado positivo no mês de abril (+1,2%), no passo em que a inflação medida pelo IPCA no período ficou em 1,06%. A próxima reunião do COPOM para definir a manutenção da taxa básica de juros (SELIC) será no início de maio, e as expectativas do mercado é de um novo acréscimo de 100bps. A cesta de títulos públicos indexados representado pela IMA-B 5 apresentou mais um fechamento de curva, seu cupom real médio encerrou o mês no patamar de aprox. 5,25% a.a. frente ao cupom real médio de 5,44% a.a. apresentando no encerramento de março, uma redução de 19bps. apesar das movimentações pontuais, a gestão segue com postura de cautela, e aumentou sensivelmente a carteira na posição "Tática", com ativos bastante líquidos ou compromissados, de modo a ter ainda uma flexibilidade de reciclagem dos ativos de forma ágil a partir de cenários um pouco menos voláteis.

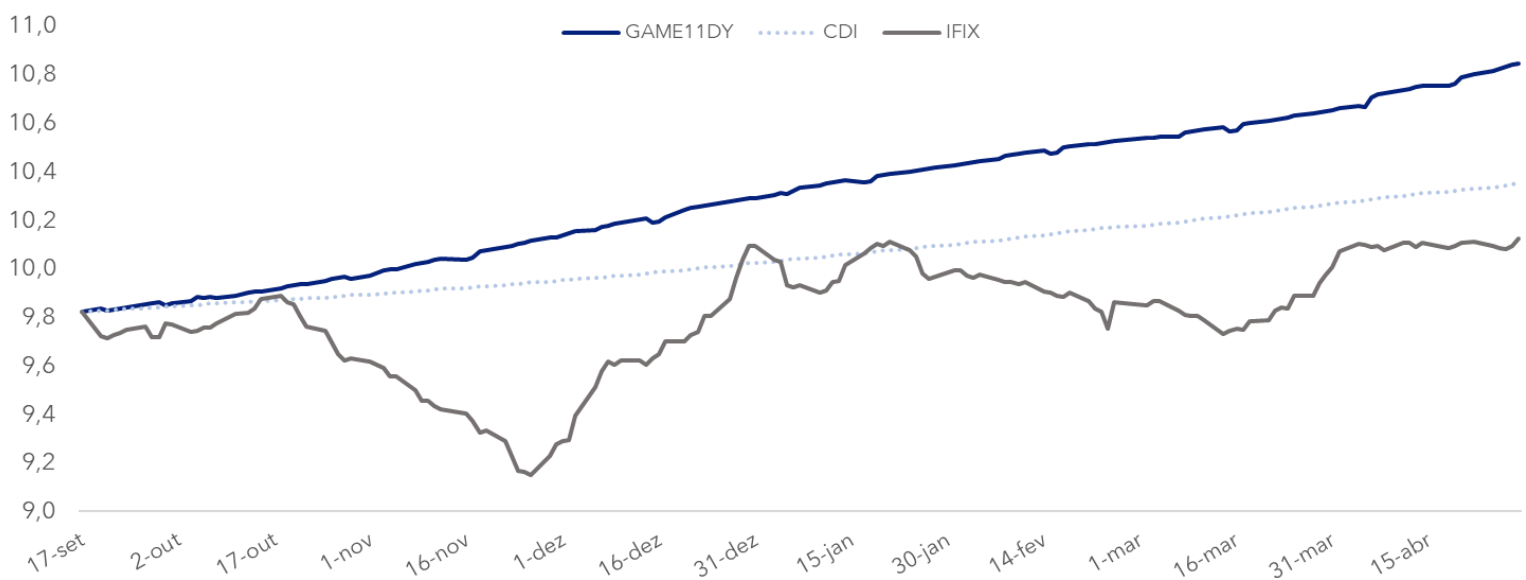
No mês de abril dois ativos foram liquidados do portfólio do FII no mercado secundário dentro dos vértices BETA e ALPHA abrindo espaço para um novo CRI, e o GAME11 voltou a apresentar uma configuração com maior posição "Tática" e com exposição 100% a índices de preços (IPCA), a gestão optou em redistribuir os recursos dentro dos mesmos patamares de risco da carteira atual do fundo, maximizando os resultados a nossos investidores neste momento em que o IPCA segue forte, impactando os resultados de curto e médio prazo do FII.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

O mês de abril se demonstrou como mais um mês de cautela do mercado. O IFIX avançou mais um pouco, mas ainda tímido, passou a apresentar um resultado positivo em 2022 de apenas 0,3%. O índice de inflação (IPCA) após ter apresentado muita força em março (1,62%) seguiu forte em abril registrando alta de 1,06%, apresentando uma sequência robusta de indexadores a impactar os resultados de curto prazo do fundo. As projeções para os meses subsequentes seguem em patamares mais fracos, onde a expectativa é de uma inflação mais branda.

O resultado de ABR/22 do GAME11 foi de R\$0,192/cota (equivalente a 230% do CDI), impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de FEV22 e MAR22. O dividendo a pagar em 20/MAI será de R\$0,140/cota, e com isso o resultado acumulado ficou em R\$0,185/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

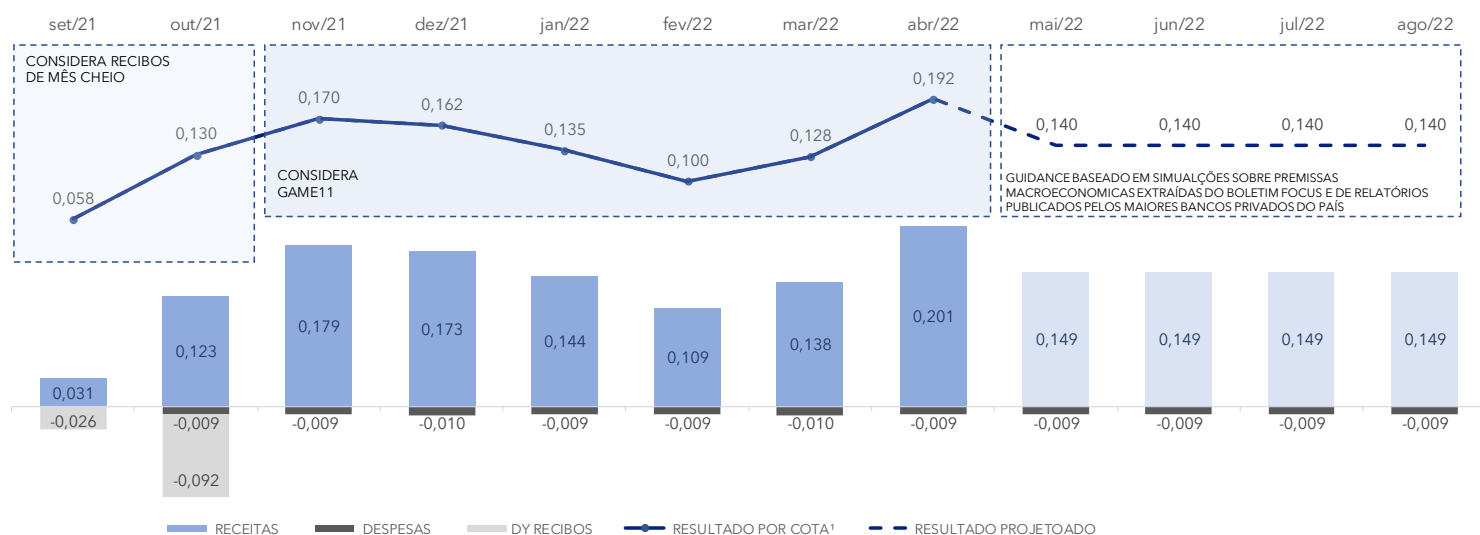
RENTABILIDADE GAME VS MKT



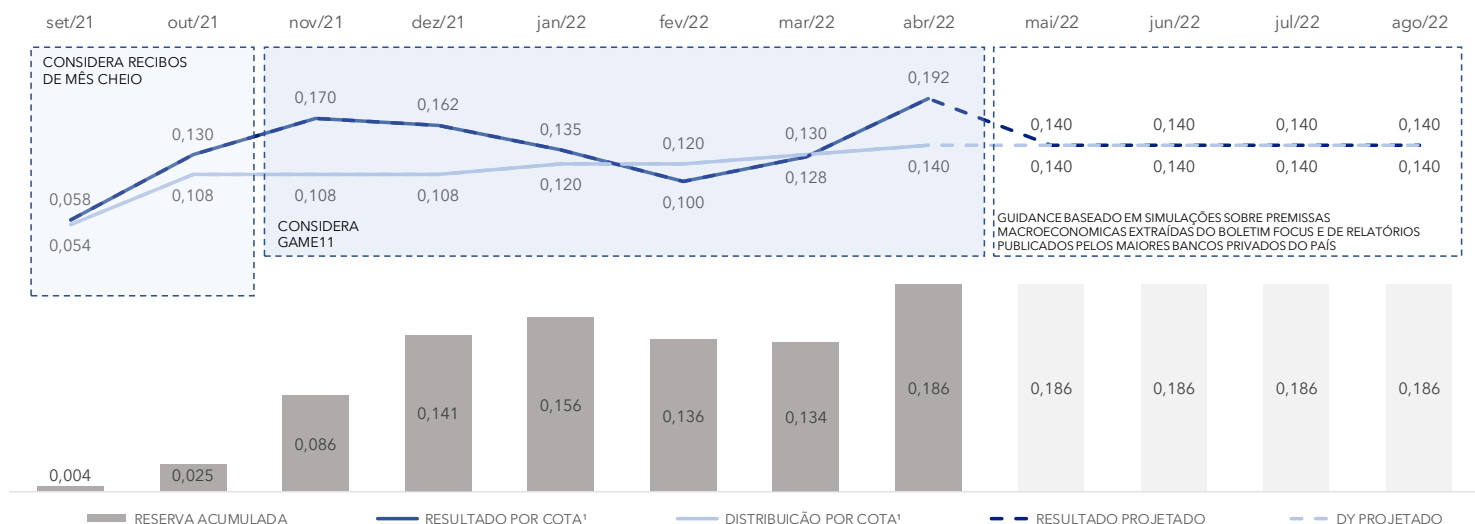
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

No mês de abril a gestão optou por uma alocação 100% em ativos indexados ao IPCA no GAME11. Lembrando as características individuais de correção monetária de cada CRI, o resultado do fundo foi impactado pelos índices dos meses de FEV22 e MAR22 (1,01% e 1,62%), adicionado do cupom real dos CRIs. 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
TOTAL DE RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	-	-	-	-	22.371.729
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	-	-	-	-	21.565.736
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	-	190.750	220.068	176.541	103.475	115.159	-	-	-	-	805.993
TOTAL DE DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	181.846	200.362	181.922	-	-	-	1.348.239
DESPESAS PATRIMONIAIS	-	5.956	183.918	177.821	205.719	185.885	170.573	191.954	170.843	-	-	-	1.292.669
OUTRAS DESPESAS	-	-	2.005	11.590	5.608	5.608	11.273	8.408	11.079	-	-	-	55.570
RESULTADO LÍQUIDO	56.494	448.943	3.498.827	3.343.192	2.781.504	2.068.164	2.632.290	3.948.494	-	-	-	-	18.777.908
RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	-	-	-	-	22.371.729
DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	181.846	200.362	181.922	-	-	-	1.348.239
DY RECIBOS	-	356.274	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.245.582
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	356.274	1.889.308	2.224.800	2.224.800	2.472.000	2.068.164	2.678.000	2.884.000	-	-	-	-	16.797.346
RESERVA DE RESULTADO	56.494	448.943	1.274.027	1.118.392	3.207.360	-	403.836	45.710	1.064.494	-	-	-	6.720.163
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	56.494	505.437	1.779.463	2.897.855	3.207.360	2.803.523	2.757.814	3.822.308	-	-	-	-	3.822.308
RESULTADO POR COTA ¹	0,058	0,130	0,170	0,162	0,135	0,100	0,128	0,192	-	-	-	-	10,75%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,054	0,108	0,108	0,108	0,120	0,120	0,130	0,140	-	-	-	-	8,88%
RES. ACUM. POR COTA	0,004	0,025	0,086	0,141	0,156	0,136	0,134	0,186	-	-	-	-	1,87%

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO**GUIDANCE DIVIDENDOS**

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





PORTFÓLIO GAME11

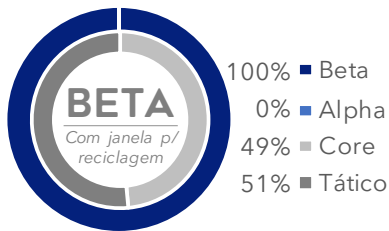
SUMÁRIO DOS ATIVOS

No mês de abril foram realizadas alterações pontuais no vértice BETA e ALPHA do portfólio do GAME11 com a saída de dois CRIs, e uma nova redistribuição dos recursos oriundo da venda destes ativos em posição "Tática". Com esta movimentação buscamos capturar retornos mais expressivos ao FII dentro de um período onde o principal indexador do fundo (IPCA) segue apresentando índices elevados nos meses a impactar o resultado do FII com os indexadores de fevereiro, março e abril. Agora fundo encontra-se alocado 100% em IPCA com a saída temporária do CRI Cataguases.

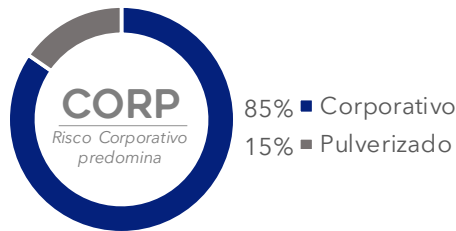
Estas operações envolveram a liquidação integral de CRIs do portfolio do fundo, e o volume foi totalmente compensando pela aquisição do CRI Mateus, e de outros CRIs já presentes na carteira do fundo. O fundo segue com valores irrelevantes de caixa, maximizando o retorno do seu portfolio dentro deste exercício.

O fundo sofreu uma leve alterações na proporção de alocação dos vértices, voltando a exposição 100% em BETA, vértice da estratégia que contempla ativos de risco mais comedido. Passando agora a contar com 49% do portfolio do fundo em posições "Táticas" (+6% em comparação a março), com CRIs em sua maioria bastante líquidos e de baixa volatilidade no mercado secundário. Contando com a possibilidade de arrefecimento da inflação devido ao choque de juros através do aumento da taxa SELIC, seguimos monitorando ativos pós-fixados (CDI) caso necessário uma transição de indexadores.

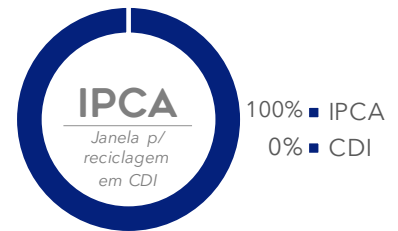
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



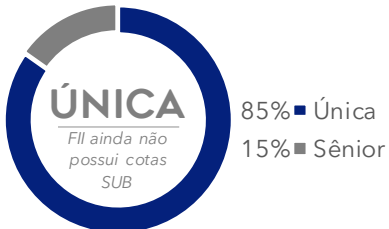
TIPO RISCO



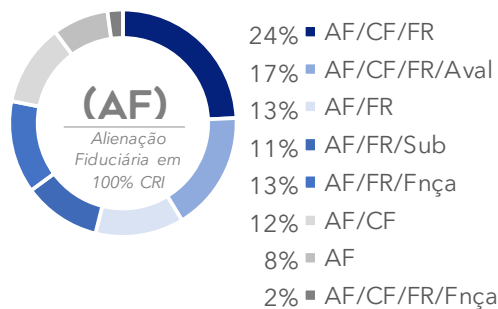
INDEXADOR



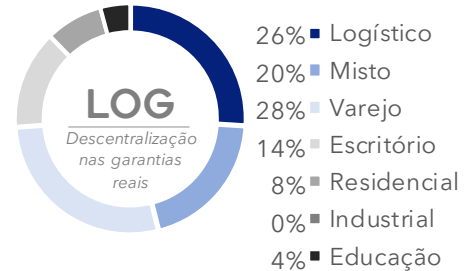
TIPO DE SÉRIE



TIPO GARANTIA



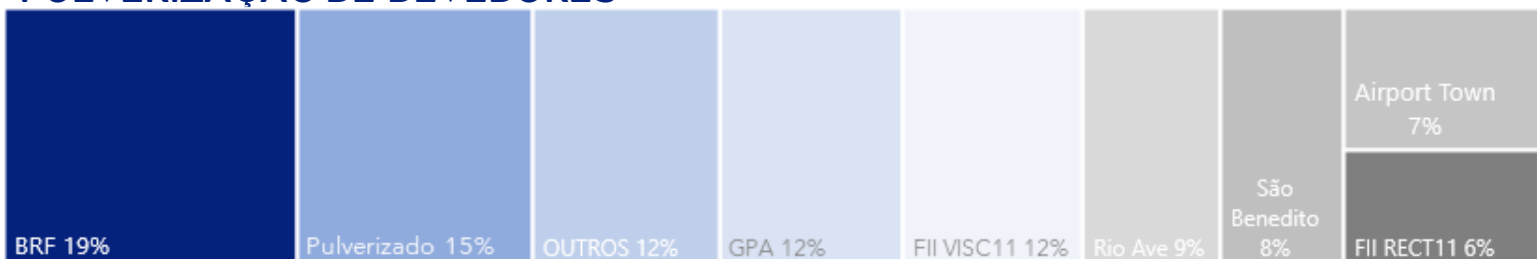
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 19 ativos, sendo 18 CRIs e 1 FII com prazo determinado e amortização mensal, entretanto a Gestão fez algumas movimentações pontuais com a liquidação total de 2 ativos no mês de abril a fim de realizar o ganho acumulado no CRI Buriti, e devido alta dos indexadores do IPCA realizar a saída momentânea do CRI Cataguases, executando a venda da totalidade de ambos os CRIs presentes no portfólio do fundo. Em contrapartida as vendas citadas, inserimos na carteira do GAME11 o CRI Mateus.

O CRI Buriti ingressou no portfólio do GAME11 em 26/11/2021, e foi totalmente vendido no mercado secundário dentro deste mês de abril acumulando um retorno nominal de 18,8% a.a. no período, e o CRI Cataguases ingressou no portfólio em 07/01/2022 por ser um ativo pós fixado (CDI +7,0% a.a.) num período em que o fundo atravessou indexadores (IPCA) mais fracos, e após este período teve sua posição foi 100% vendida no mês de abril, apresentando um retorno nominal de 16,2% a.a. nesta janela. O CRI Cataguases segue em *warehousing*, e pode retornar ao portfólio do GAME caso volte a apresentar um retorno nominal atraente em comparação aos demais ativos do portfólio, atualmente em 100% em IPCA.

As movimentações do mês de abril, aumentando a fatia de ativos no vértice BETA em posição "Tática", e fazendo uma transição de indexadores (CDI vs. IPCA), reforçam a gestão ativa da Guardian na condução da tese do GAME11.

#	NOME	CÓDIGO	SEC	INDEX	TAXA	VOLUME	%	TIPO	TIPO	IMÓVEL	VÉRTICE	FUNÇÃO	LTV	DATA	DRTN
					A.A.	R\$ (000)	ATIVO	SÉRIE	RISCO	GRZIA				VCTO	ANOS
1	AIRPORT TOWN	21H0976574	VIRGO	IPCA	5,60%	16.637	6,91%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	10.126	4,20%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	24.159	10,03%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	21.755	9,03%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
5	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	8.884	3,69%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
6	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	14.059	5,84%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
7	GPA I (79)	20E0031084	BARI	IPCA	5,75%	2.305	0,96%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	80%	MAI/35	5,9
8	GPA II (82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.502	1,87%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
9	GPA III (84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.263	2,19%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
10	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	10.579	4,39%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
11	GPA V (346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.171	2,56%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
12	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	9.999	4,15%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
13	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	11.429	4,75%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
14	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	6.328	2,63%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
15	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.367	4,30%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
16	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	21.664	9,00%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
17	SÃO BENEDITO	21C0662763	VIRGO	IPCA	6,25%	19.332	8,03%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	73%	MAR/36	5,3
18	VINCI SHOPPINGS	21I0682465	VIRGO	IPCA	6,25%	28.212	11,71%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	49%	SET/36	6,9
19	FII # AUTÔNOMAS	IDFI11	-	IPCA	6,00%	9.054	3,76%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	-	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhe dos 19 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

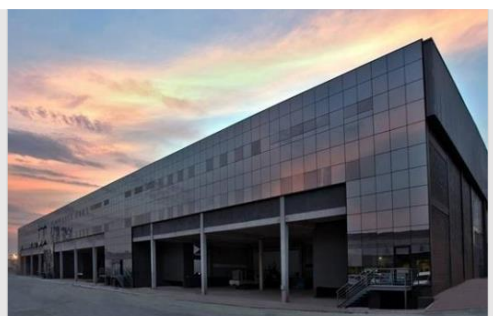
AIRPORT TOWN

ATIVO | 21H0976574

DEVEDOR	Airport Town
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	ago/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,6%
LTV	60%
% CARTEIRA	6,91%

DETALHES

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



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	4,20%

DETALHES

Operação 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	10,03%

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	9,03%

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	3,69%

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. Operação conta com subordinação de 25% e fundo de liquidez.

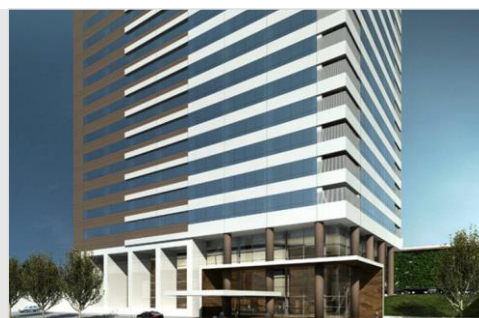
**EVOLUTION**

ATIVO | 19L0823309

DEVEDOR	FII RECT11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	dez/34
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	40%
% CARTEIRA	5,84%

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	0,96%

DETALHES

Operação lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 5 lojas distribuídas pelos Estados do SP, MS, BA e PI. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 1 parcela do CRI.

**GPA II (82)**

ATIVO | 20F0689770

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

DETALHES

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





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

GPA III (84)

ATIVO | 20G0703191

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

DETALHES

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



GPA IV (85)

ATIVO | 20H0695880

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	ago/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	69%
% CARTEIRA	4,39%

DETALHES

Operação lastreada nos contratos atípicos de locação, contra o Grupo Pão de Açúcar (GPA), de 11 lojas distribuídas pelo Estado de São Paulo. Emissão faz parte do plano de desmobilização do GPA, por meio de operações de Sale and Lease Back, para redução de alavancagem e fortalecimento de caixa. Operação conta com Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva de 2 parcelas do CRI.



GPA V (346)

ATIVO | 20L0687133

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	dez/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,4%
LTV	74%
% CARTEIRA	2,56%

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	4,15%

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	4,75%

DETALHES

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



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	2,63%

DETALHES

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



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

ATIVO | 21L0735965

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,30%

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	9,00%

DETALHES

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

**S.BENEDITO**

ATIVO | 21C0662763

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

DETALHES

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

**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	11,71%

DETALHES

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

**FII UNIDADES AUTONOMAS**

ATIVO | IDF11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	-
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	3,76%

DETALHES

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





A TESE DE INVESTIMENTO

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

POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

I - PERFIL DE RISCO - BETA E ALPHA

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

BETA β

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 α

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 macroeconômicos.

OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO





OUTRAS TESES GUARDIAN

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

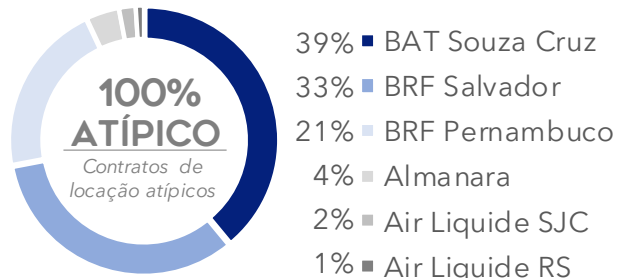
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa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

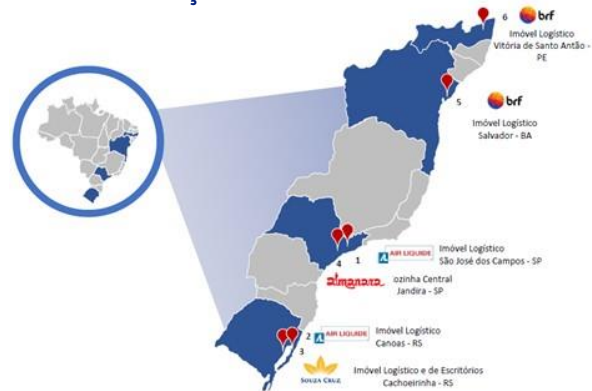
VALOR DE MERCADO 548MM	PATRIMONIO LIQUIDO 587MM
NUMERO DE ATIVOS 6	ABL TOTAL 175K M²
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS 0,86%	DIVIDEND YIELD 10,32% A.A.
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA 0%	WAULT ¹ (ANOS) 10,64
NÚMERO DE COTISTAS +8.150	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA 0,79MM

(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			GUSTAVO ASDOURIAN CEO Sócio-Fundador	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ BBA	BANCO VOTORANTIN	ITAÚ BBA	PANAMBY CAPITAL	GUARDIAN GESTORA			RANDALL TERADA Sócio Diretor Risco & Compliance	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BROOKFIELD XP	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET	GUARDIAN GESTORA			PEDRO KLUPPEL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	CETIP (B3)	BARI SEC	BARI ASSET	GUARDIAN GESTORA			JULIEN AVRIL Sócio Diretor Crédito Imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ITAÚ GAFISA	CBRE				GUARDIAN GESTORA			GUILHERME MAZIEIRO Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	CBRE				GUARDIAN GESTORA			ANTONIO LOPES Sócio Diretor Properties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

GUSTAVO ASDOURIAN, CFA

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

RANDALL TERADA

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

PEDRO KLÜPPEL

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

JULIEN AVRIL

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

GUILHERME MAZIERO

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

ANTÔNIO LOPES

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



APOIO AO INVESTIDOR

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

CONTATO

**ENDEREÇO**

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

**EMAIL**

RI@GUARDIAN-ASSET.COM

**TELEFONE**

+55 11 3098 8900

**LINKEDIN**

GUARDIAN GESTORA S.A.

**INSTAGRAM**

GUARDIAN.GESTORA

ANBIMAADESÃO PROVISÓRIA
Autorregulação