



**FII  
GUARDIAN  
MULTIESTRATÉGIA  
IMOBILIÁRIA I  
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | JUNHO 22

# FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

## RELATÓRIO MENSAL (RM) JUN 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 ADMINISTRAÇÃO<sup>1</sup>

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

TAXA DE PERFORMANCE<sup>2</sup>

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

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

**SETEMBRO/21**

EMISSIONES

**1ª EMISSÃO: 20.060.000 COTAS**

NÚMERO DE COTISTAS

**4.029 COTISTAS**

### PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

**11.07.22**

DATA PAGAMENTO

**21.07.22**

RENDIMENTO

**R\$ 0,150/COTA<sup>3</sup>**

MÊS DE REFERÊNCIA

**JUNHO/22**



FALE CONOSCO



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

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

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

## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### HIGHLIGHTS DO FUNDO - 30 JUN 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO <b>210MM</b>	RENTABILIDADE NO MÊS <sup>1</sup> <b>1,29%</b>	ALOCÇÃO ATIVO ALVO <b>100%</b>
VALOR DE MERCADO <b>206MM</b>	YIELD DISTRIBUIDO <sup>2</sup> <b>1,50%</b>	ATIVOS EM CARTEIRA <b>20</b> <sup>19 CRI</sup> <sub>01 FII</sub>

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

## PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

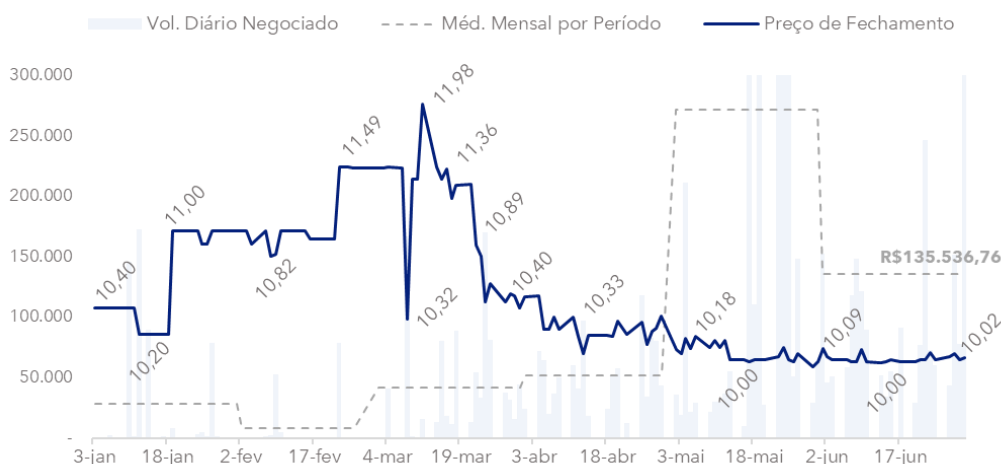
### VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de junho o fundo liquidou sua posição integralmente em um ativo do portfólio através de vendas no mercado secundário. Executamos a venda da totalidade das unidades remanescentes do CRI Vinci Shoppings (2110682465), ativo indexado ao IPCA. O caixa gerado nessa venda foi destinado a novas aquisições em ativos pós-fixados (CDI+) conforme detalhado a diante. Na página 5 dedicamos um paragrafo para destrinchar o retorno do ativo vendido no período em que fez parte da carteira do GAME11.

### AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Em linha com a estratégia iniciada no mês de maio, onde reduzimos a exposição de alguns ativos indexados ao IPCA, considerando a defasagem dos indexadores destes ativos vendidos com maior concentração em índices mais fracos de inflação. Adicionados aos constantes acréscimos da taxa básica de juros (SELIC), identificamos novamente a oportunidade de trazer de volta ao portfólio do fundo ativos pós-fixados. Desta forma reduzimos mais uma vez a exposição em IPCA+ de 92% em maio para os atuais 83%. Dando espaço para alocação em um ativo CDI+, o CRI Vitacon (1910739560), ativo que já esteve presente na carteira do GAME11 em uma oportunidade semelhante em que o retorno nominal do ativo era superior aos ativos indexados. Com a exposição atual de 83% em IPCA, o FII será impactado neste e nos próximos exercícios pelos índices já divulgados de abril (1,06%), maio (0,47%), e junho (0,67%).

## GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO





## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

No mês de junho observamos a menor volatilidade já registrada no preço das cotas do GAME11 no mercado secundário após a realização do desdobramento de cotas na proporção de 10:1, ainda que o volume de negociações represente um média diária de aproximadamente R\$ 135,5mil/dia frente a média diária apresentada em maio de R\$ 271,9mil/dia, em que pese o volume recorde de negociações observado em maio. Por outro lado, o acréscimo na base de cotistas do GAME11 foi o maior já observado desde o início das negociações do fundo em bolsa. O GAME11 agora passa a contar com 4.029 investidores, mais do que o dobro do número de investidores que o fundo tinha no encerramento do mês anterior (1.980 cotistas em maio).

O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) registrou um resultado marginalmente negativo (-0,88%) no mês de junho, e após essa retração o índice apresenta um resultado no primeiro semestre de 2022 quase neutro de +0,32%. A inflação medida pelo IPCA no mês foi de 0,67%, uma leve reação positiva após apresentar um avanço de apenas 0,47% em maio, no acumulado dos 6 primeiros meses de 2022 o IPCA ficou em 5,49%. Durante o mês de junho tivemos também um novo acréscimo na taxa básica de juros (SELIC) na ordem de 50 pontos, chegando ao patamar de 13,25% a.a., e já sinalizou um possível novo acréscimo de 50 bps na SELIC na próxima reunião do COPOM que deve ocorrer nos dias 2 e 3 de agosto. A cesta de títulos públicos indexados, representado pela IMA-B 5, apresentou mais uma abertura expressiva de curva, onde seu cupom real médio (Yield) encerrou o mês no patamar de 8,13% a.a. frente ao cupom real médio de 6,29% a.a. apresentando no encerramento de maio. apesar das movimentações pontuais, a gestão segue com postura de cautela, e manteve a carteira do fundo com boa parte em posição "Tática", com ativos bastante líquidos ou compromissados, de modo a ter ainda uma flexibilidade de reciclagem dos ativos da carteira do fundo.

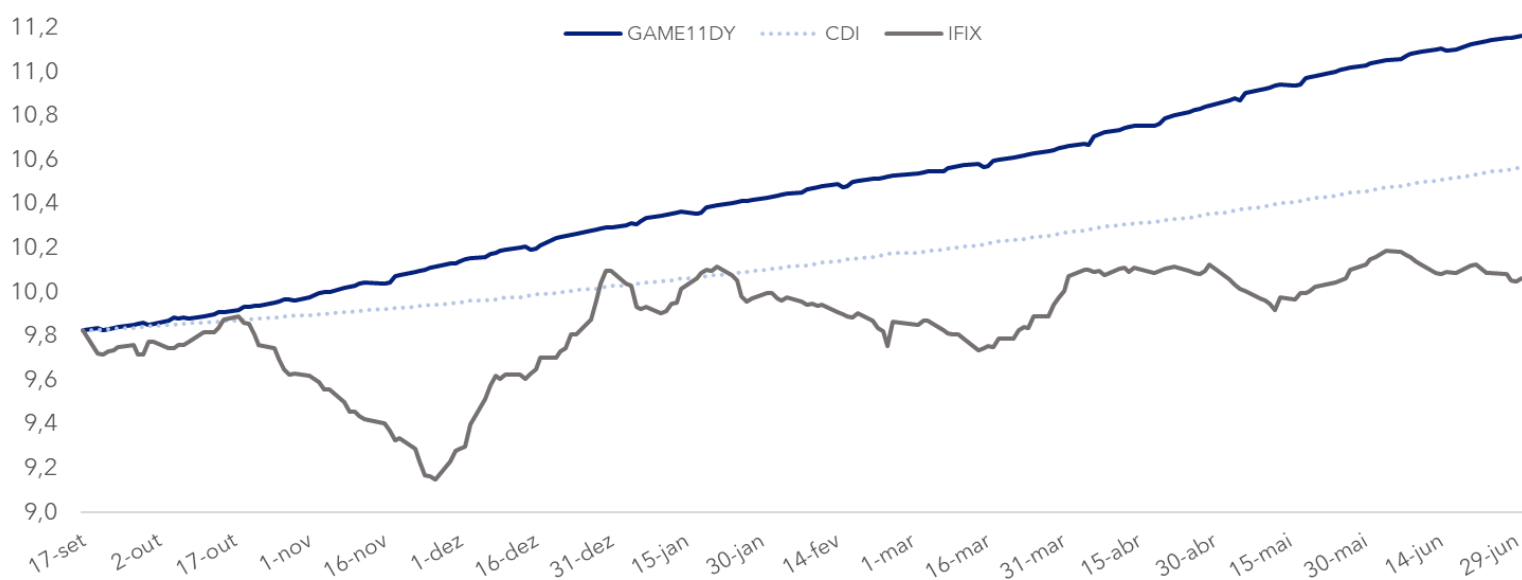
Como mencionado na pág. 1, dois ativos foram negociados no portfolio do FII no mercado secundário dentro dos vértice BETA, sendo uma venda e uma compra. Desta forma o GAME11 seguiu na estratégia de redução da exposição a índices de preços (IPCA), dando espaço a ativos pós-fixados (CDI). E assim maximizando os resultados a nossos investidores neste momento em que o IPCA perde forças e o CDI passa a demonstrar patamares elevados de juros.

### O MÊS, O MERCADO E O GAME11

O principal termômetro de mercado (IFIX) perdeu forças no mês de junho, puxado principalmente pela queda de uma forma geral no preço dos FIIs listados em bolsa. O índice de inflação medido pelo IPCA segue apresentando níveis mais fracos frente aqueles que observamos nos exercícios anteriores, na contramão da taxa básica de juros (SELIC) que no mês de junho registrou sua 11ª alta consecutiva. As projeções para os meses subsequentes apresentam cenários de deflação no curto prazo, onde a expectativa é de uma inflação com índices negativos dado aos últimos desdobramentos políticos.

O resultado de JUN/22 do GAME11 foi de R\$0,129/cota (equivalente a 124% do CDI), impactado diretamente pela combinação dos índices de IPCA de ABR22 e MAI22. O dividendo a pagar em 21/JUL será de R\$0,150/cota, e com isso o resultado acumulado ficou em R\$0,203/cota. **Os dados a seguir foram ajustados retroativamente para base R\$ 10,0.**

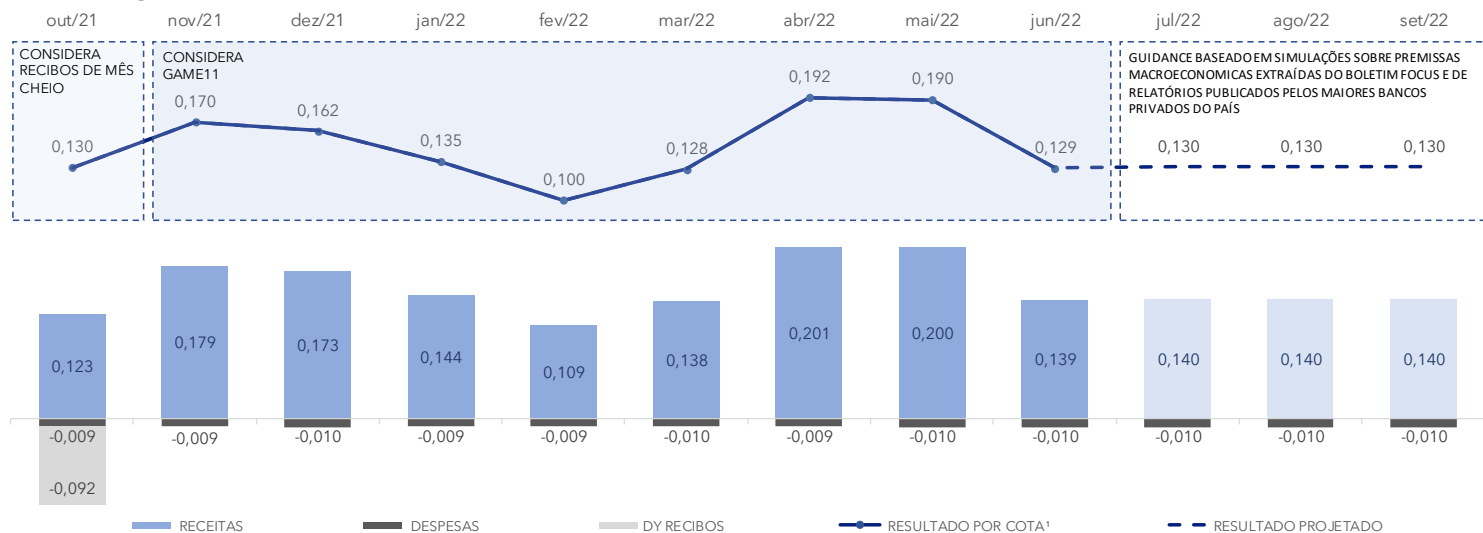
### RENTABILIDADE GAME VS MKT



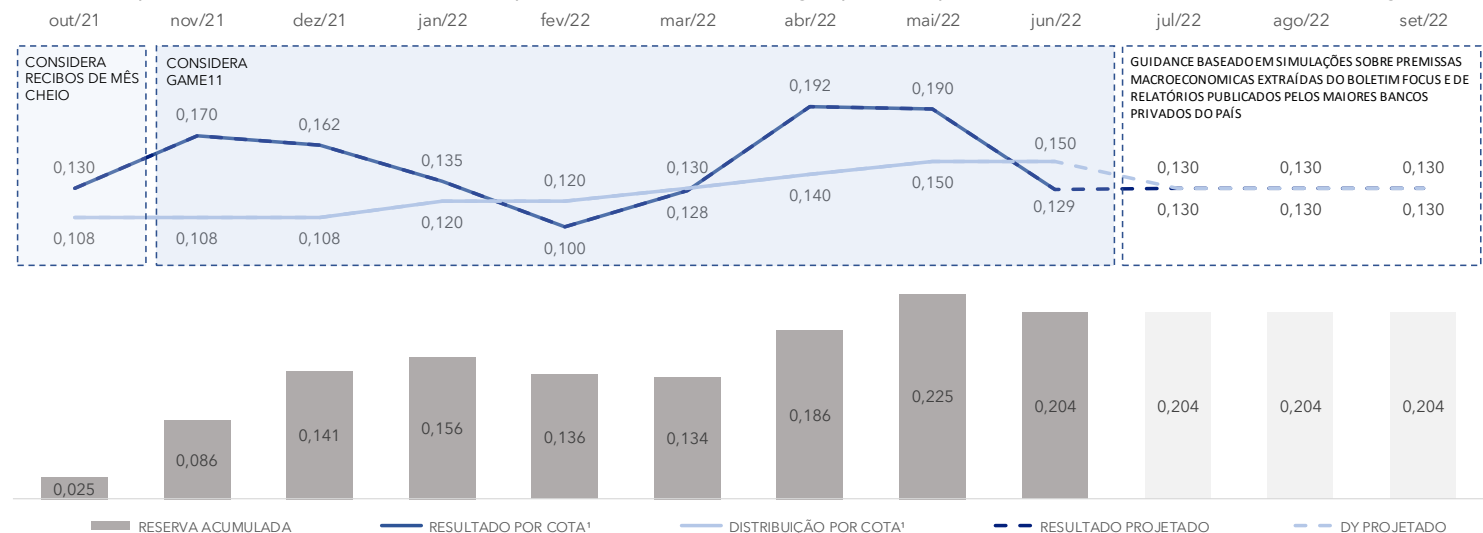
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

Em junho a gestão seguiu com a alocação transitória entre ativos indexados ao IPCA e CDI no GAME11. Lembrando as características individuais de correção monetária de cada CRI, o resultado do fundo foi impactado pelos índices dos meses de ABR22 e MAI22 (1,06% e 0,47%), 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	4.122.577	2.861.028	-	-	29.355.334
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	418.724	2.524.173	3.688.238	3.363.769	2.752.929	2.073.469	2.729.177	4.015.258	3.992.947	2.731.202	-	-	28.289.885
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	-	190.750	220.068	176.541	103.475	115.159	129.630	129.826	-	-	1.065.449
TOTAL DE DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	181.846	200.362	181.922	211.696	-	-	1.763.603
DESPESAS PATRIMONIAIS	-	5.956	183.918	177.821	205.719	185.885	170.573	191.954	170.843	196.866	-	-	1.677.234
OUTRAS DESPESAS	-	-	2.005	11.590	5.608	5.608	11.273	8.408	11.079	14.830	-	-	86.369
RESULTADO LÍQUIDO	56.494	448.943	3.498.827	3.343.192	2.781.504	2.068.164	2.632.290	3.948.494	3.910.881	2.657.360	-	-	25.346.149
RECEITAS	418.724	2.524.173	3.688.238	3.554.519	2.972.997	2.250.010	2.832.652	4.130.417	4.122.577	2.861.028	-	-	29.355.334
DESPESAS	-	5.956	185.923	189.411	211.326	191.493	181.846	200.362	181.922	211.696	-	-	1.763.603
DY RECIBOS	-	356.274	1.889.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.245.582
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	356.274	1.889.308	2.224.800	2.224.800	2.472.000	2.068.164	2.678.000	2.884.000	3.090.000	2.657.360	-	-	22.544.706
RESERVA DE RESULTADO	56.494	448.943	1.274.027	1.118.392	3.207.360	403.836	45.710	1.064.494	820.881	432.640	-	-	7.108.404
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	4.621.089	4.188.449	-	-	4.188.449
RESULTADO POR COTA¹	0,058	0,130	0,170	0,162	0,135	0,100	0,128	0,192	0,190	0,129	-	-	13,94%
DISTRIBUIÇÃO POR COTA¹	0,054	0,108	0,108	0,108	0,120	0,120	0,130	0,140	0,150	0,150	-	-	11,88%
RES. ACUM. POR COTA	0,004	0,025	0,086	0,141	0,156	0,136	0,134	0,186	0,224	0,203	-	-	2,06%

**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

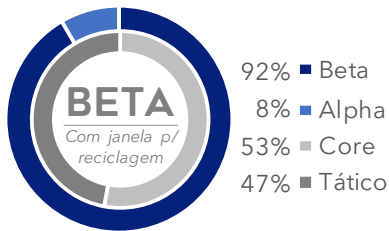
### SUMÁRIO DOS ATIVOS

No mês de junho demos continuidade ao movimento de transição de ativos com exposição ao IPCA para CDI que iniciamos no mês de maio, trazendo um maior equilíbrio para a carteira do fundo a fim de maximizar os resultado ao nosso cotista. O volume vendido no CRI indexado ao IPCA foi 100% compensado pelo volume de compra do CRI pós-fixado (CDI), ambos os ativos figuram em posição "Tática" na carteira do GAME11. Com esta movimentação buscamos manter patamares de retorno consistentes ao FII dentro de um período onde o principal indexador do fundo (IPCA) segue apresentando uma tendência de indicadores mais brandos, e com projeções de índices negativos no curto prazo.

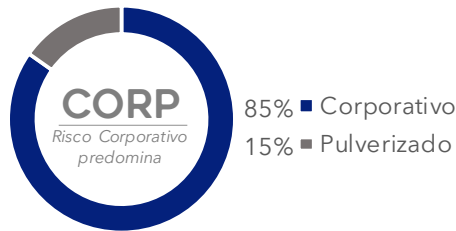
Estas operações envolveram a liquidação total do CRI Vinci Shoppings na carteira do fundo num volume de pouco mais de R\$ 20 milhões, e a compra do CRI Vitacon em volume semelhante a fim de compensar totalmente o caixa gerado no mês. O GAME11 segue com valores irrelevantes de caixa, maximizando o retorno do seu portfolio dentro deste exercício.

O fundo não sofreu alterações na proporção de alocação dos vértices, permanecendo com exposição 92% em BETA, vértice da estratégia que contempla ativos de risco mais comedido. As posições "Táticas" também não sofreram alterações, seguindo em 47% da carteira do FII, com CRIs em sua maioria bastante líquidos e de baixa volatilidade no mercado secundário. Seguimos com alocação elevada em posições "Táticas" sempre observando novas oportunidades.

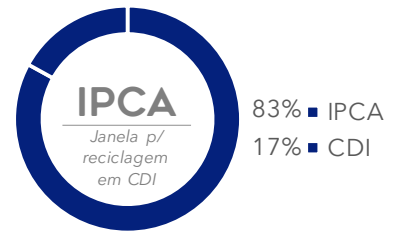
### ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



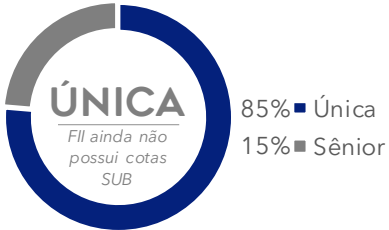
### TIPO RISCO



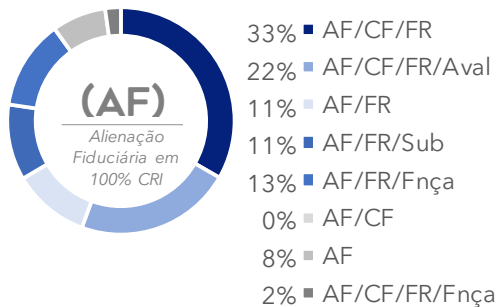
### INDEXADOR



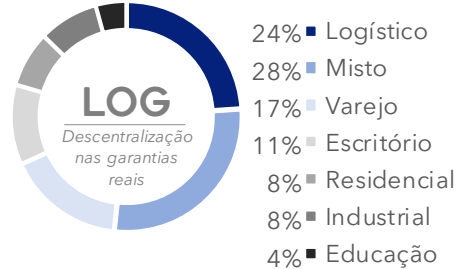
### TIPO DE SÉRIE



### TIPO GARANTIA



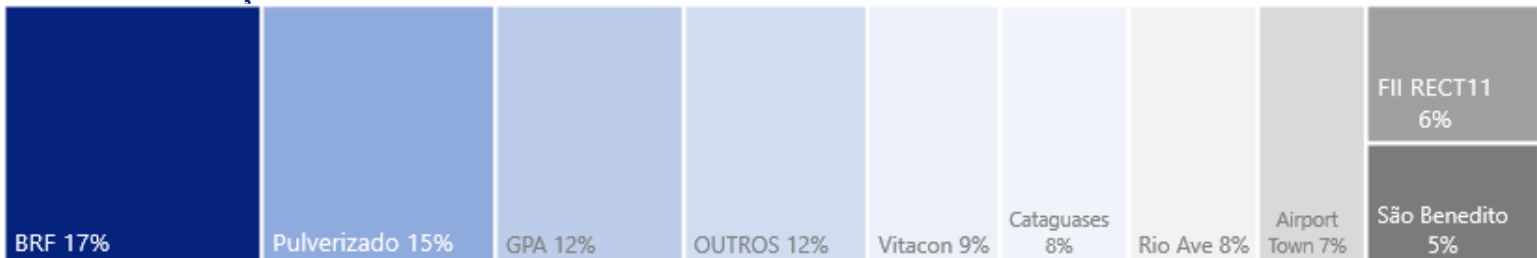
### IMÓVEL GARANTIA



### LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



### PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





## CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 20 ativos, sendo 19 CRIs e 1 Fil com prazo determinado e amortização mensal, entretanto a Gestão fez uma movimentação pontual com a substituição de um ativo indexado ao IPCA por um ativo CDI+, a fim de realizar o ganho acumulado no período, reflexo de um recente IPCA forte, executando a venda dos CRIs no mercado secundário. Em contrapartida as vendas citadas inserimos na carteira do GAME11 o CRI Vitacon com remuneração atrelada ao CDI acrescido de um spread de 2,33% a.a..

O CRI Vinci Shoppings, vendido integralmente no mês de junho, ingressou no portfólio do GAME11 em jan/22, e foi liquidado no mercado secundário dentro deste mês acumulando um retorno nominal de 19,2% a.a. no período. Com o recurso das vendas o CRI Vitacon, que estava em *warehousing*, retornou ao portfólio do GAME11 uma vez que voltou a apresentar um retorno nominal atraente em comparação aos demais ativos do portfólio num momento onde os ativos indexados ao IPCA devem apresentar um retorno nominal inferior dado os indexadores mais brandos apresentados em maio e junho, bem como as projeções atuais dos principais bancos privados do país, que projetam para os meses subsequentes índices de deflação no curto prazo.

#	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	AIRPORT TOWN	21H0976574	VIRGO	IPCA	5,60%	17.018	7,13%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	10.244	4,29%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
3	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	19.873	8,33%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
4	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	20.197	8,46%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
5	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	8.236	3,45%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
6	CATAGUAGES	21G0090798	HABITAS.	CDI	7,00%	20.086	8,42%	ÚNICA	CORP.	INDUST.	ALPHA	CORE	65%	JUL/29	3,1
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	14.227	5,96%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
8	GPA I (79)	20E0031084	BARI	IPCA	5,75%	2.328	0,98%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	80%	MAI/35	5,9
9	GPA II (82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.555	1,91%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
10	GPA III (84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.327	2,23%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
11	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	10.707	4,49%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
12	GPA V (346)	20L0687133	BARI	IPCA	5,40%	6.273	2,63%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	74%	DEZ/35	6,3
13	MATEUS	22D0371159	BARI	IPCA	6,90%	10.229	4,29%	SÊNIOR	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	54%	ABR/42	8,1
14	MAUAI	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	11.232	4,71%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	6.270	2,63%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
16	RESID. MULTI	21L0735965	VIRGO	IPCA	8,00%	10.555	4,42%	ÚNICA	PULV.	RESID.	BETA	CORE	65%	JAN/39	5,5
17	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	20.075	8,41%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
18	SÃO BENEDITO	21C0662763	VIRGO	IPCA	6,25%	12.606	5,28%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	73%	MAR/36	5,3
19	VITACON	19I0739560	VIRGO	CDI	2,33%	20.470	8,58%	SÊNIOR	CORP.	MISTO	BETA	TÁTICO	72%	SET/29	2,9
20	FII # AUTÔNOMAS	IDFI11	-	IPCA	6,00%	8.114	3,40%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	-	2,0

## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhe dos 20 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

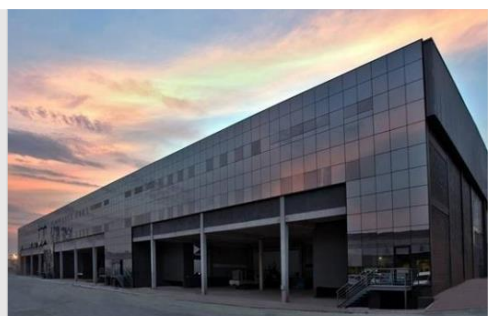
**AIRPORT TOWN**

ATIVO | 21H0976574

DEVEDOR	Airport Town
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	ago/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,6%
LTV	60%
% CARTEIRA	7,13%

## 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	4,29%

## 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	8,33%

**DETALHES**

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

**BRF VISA**

ATIVO | 21A0709253

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,25%
LTV	35%
% CARTEIRA	8,46%

**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	3,45%

**DETALHES**

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

**CATAGUASES**

ATIVO | 21G0090798

DEVEDOR	Cataguases
VÉRTICE	Alpha
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Industrial
VENCIMENTO	jul/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 7%
LTV	65%
% CARTEIRA	8,42%

**DETALHES**

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

**EVOLUTION**

ATIVO | 19L0823309

DEVEDOR	FII RECT11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	dez/34
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,25%
LTV	40%
% CARTEIRA	5,96%

**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	0,98%

**DETALHES**

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





## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**GPA II (82)**

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5,75%
LTV	76%
% CARTEIRA	1,91%

## DETALHES

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

**GPA III (84)**

ATIVO | 20G0703191

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 5%
LTV	75%
% CARTEIRA	2,23%

## 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	4,49%

## 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	2,63%

## 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	4,29%

## 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	4,71%

## DETALHES

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





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

**PONTE I**

ATIVO   21D0402879	
DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6,5%
LTV	31%
% CARTEIRA	2,63%

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.



**RESIDENCIAL MULTI**

ATIVO   21L0735965	
DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jan/39
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 8%
LTV	65%
% CARTEIRA	4,42%

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	8,41%

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	5,28%

DETALHES

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



**VITACON**

ATIVO   19I0739560	
DEVEDOR	Vitacon
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	set/29
TAXA JUROS (A.A.)	CDI + 2,33%
LTV	72%
% CARTEIRA	8,58%

DETALHES

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



**FII UNIDADES AUTÔNOMAS**

ATIVO   IDFI1	
DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	-
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA + 6%
LTV	-
% CARTEIRA	3,40%

DETALHES

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





## A TESE DE INVESTIMENTO

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

### POR QUE MULTI ESTRATÉGIA

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

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

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

##### BETA $\beta$

**ALOCAÇÃO** 60% - 90% dos Ativos

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido

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

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

##### $\alpha$ ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCAÇÃO**

###### PERFIL CRI

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

###### PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

###### PERFIL OUTROS ATIVOS

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

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

#### II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 21 CRIs e apenas 1 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor).

#### III - FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

### OBJETIVO DE POSICIONAMENTO DA TESE DE INVESTIMENTO





OUTRAS TESES GUARDIAN

## FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

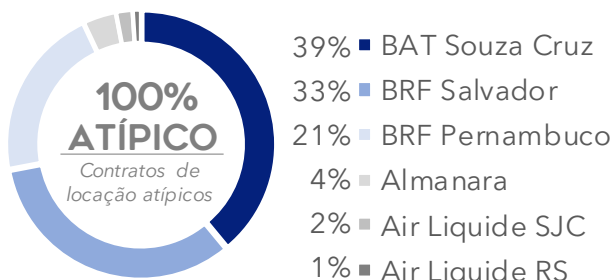
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa 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 <b>545MM</b>	PATRIMONIO LIQUIDO <b>583MM</b>
NUMERO DE ATIVOS <b>6</b>	ABL TOTAL <b>175K M<sup>2</sup></b>
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS <b>0,86%</b>	DIVIDEND YIELD <b>10,39% A.A.</b>
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA <b>0%</b>	WAULT <sup>1</sup> (ANOS) <b>10,47</b>
NÚMERO DE COTISTAS <b>+9.000</b>	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA <b>0,50MM</b>

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

## COMPOSIÇÃO DA RECEITA



## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



## A GUARDIAN GESTORA

### CAPITAL HUMANO

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

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



## BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO

### **GUSTAVO ASDOURIAN, CFA**

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

### **RANDALL TERADA**

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

### **PEDRO KLÜPPEL**

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

### **JULIEN AVRIL**

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

### **GUILHERME MAZIERO**

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

### **ANTÔNIO LOPES**

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



## APOIO AO INVESTIDOR

### GLOSSÁRIO

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

### DISCLAIMER

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

### CONTATO

**ENDEREÇO**

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

**EMAIL**

RI@GUARDIAN-ASSET.COM

**TELEFONE**

+55 11 3098 8900

**LINKEDIN**

GUARDIAN GESTORA S.A.

**INSTAGRAM**

GUARDIAN.GESTORA

**Autorregulação  
ANBIMA****Gestão de Recursos**