



**FII
GUARDIAN
MULTIESTRATÉGIA
IMOBILIÁRIA I
GAME11**

FALE CONOSCO



RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 22

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM) FEV 21

INFORMAÇÕES GERAIS

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

INVESTIDORES EM GERAL

CNPJ

41.269.052/0001-45

ADMINISTRADOR

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTOR

GUARDIAN GESTORA S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO¹

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

TAXA DE PERFORMANCE²

20% SOBRE IMAB-5 + IPCA

INÍCIO DAS OPERAÇÕES

SETEMBRO/21

EMISSIONES

1ª EMISSÃO: 2.060.000 COTAS

NÚMERO DE COTISTAS

110 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE

10.03.22

DATA PAGAMENTO

22.03.22

RENDIMENTO

R\$ 1,20/COTA³

MÊS DE REFERÊNCIA

FEVEREIRO/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, APÓS A CONCLUSÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS EM NOVEMBRO DE 2021.

A TESE DE INVESTIMENTO

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

HIGHLIGHTS DO FUNDO - 25 FEV 2022

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO 207MM | RENTABILIDADE NO MÊS ¹ 1,00% | ALOCÇÃO ATIVO ALVO 100% |
| VALOR DE MERCADO 236MM | YIELD DISTRIBUIDO ² 1,20% | ATIVOS EM CARTEIRA 21 ^{20 CRI} ^{01 FII} |

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

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

VENDAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de fevereiro o fundo liquidou a sua posição em 2 ativos que faziam parte do portfólio do fundo através de vendas no mercado secundário. São eles o CRI GPA IV (20H0695880), e CRI Arteris (20F0719220) com exposição ao setor de vendas físicas no varejo (supermercados), e ao setor de concessões e gestão de rodovias respectivamente. Na página 5 deste relatório dedicamos um parágrafo para destrinchar o retorno destes ativos no período em que fizeram parte do portfólio do GAME11.

AQUISIÇÕES DE NOVOS ATIVOS

Diante das vendas realizadas dos ativos mencionados acima, a gestão introduziu um novo CRI ao portfólio do fundo. O CRI San Remo (21E0751261) a um volume de R\$ 11.9 milhões representando aproximadamente 5% do portfólio do fundo dentro do vértice BETA, indexado ao IPCA com spread adicional de 9,00% a.a., com exposição ao setor de construção civil. Esta operação faz parte da estratégia "Tática" da gestão, e deve permanecer por um período determinado no fundo a fim de capturar um retorno melhor ao fundo devido ao *spread* real elevado do papel, fazendo frente ao arrefecimento da inflação dos últimos meses que impactam diretamente o resultado, refletidas nos índices de IPCA dos meses de dezembro (0,73%), e janeiro (0,54%). Como resultado da substituição dos ativos supracitados aumentamos o spread médio da carteira do fundo, elevando nossas perspectivas de resultados futuros.

GAME11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



R\$15.176,85



COMENTÁRIOS DO GESTOR

EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO, E MANUTENÇÃO DA ESTRATÉGIA

No segundo mês completo de negociações das cotas do GAME11 no mercado secundário vencido o período de *lockup* da 1ª emissão de cotas em meados de dezembro de 2021, agora com a totalidade das 2.060.000 das cotas emitidas do fundo 100% fora de *lockup*, observamos uma evolução considerável do preço da cota, atingindo o maior patamar desde o início das negociações de R\$ 114,87, um acréscimo de 14,87% frente ao valor base da 1ª emissão de cotas (R\$100), e +4,44% se considerarmos o fechamento do mês anterior de R\$109,99 em jan21. Em que pese uma redução do volume médio de negociações no período, desde o início das negociações até o encerramento do mês de fevereiro foram negociados um volume total de R\$ 713 mil em cotas, perfazendo uma média diária de R\$ 15.1 mil, frente a média de R\$ 20.4 mil registrada até o encerramento do mês de janeiro.

O Fundo segue com seu portfólio 100% alocado em ativos alvo, trabalhando com eficiência máxima de caixa alocando suas disponibilidades em CRIs com alta liquidez no mercado secundário, mantendo neste estágio um equilíbrio entre as posições "Core" e "Táticas", efetuando movimentações pontuais nos seus ativos para maximizar seus ganhos e aproveitar oportunidades de compra e venda de seus ativos no mercado secundário. O principal indicador de fundos imobiliários (IFIX) apresentou um leve recuo no mês de janeiro (-1,3%), apesar da desvalorização do índice observamos uma redução do DY médio do IFIX, que ficou em 9,7% a.a.. Ainda observamos no mês de fevereiro uma continuidade na abertura de curva nas taxas dos títulos públicos indexados, a NTN-B com vencimento em 2035 encerrou o mês com um cupom real de 5,72% a.a., apesar das movimentações pontuais, a gestão segue com postura de cautela, e mantém parte relevante da carteira na posição "Tática", com ativos bastante líquidos ou compromissados, de modo a ter ainda uma flexibilidade de reciclagem dos ativos de forma ágil a partir de cenários um pouco menos voláteis.

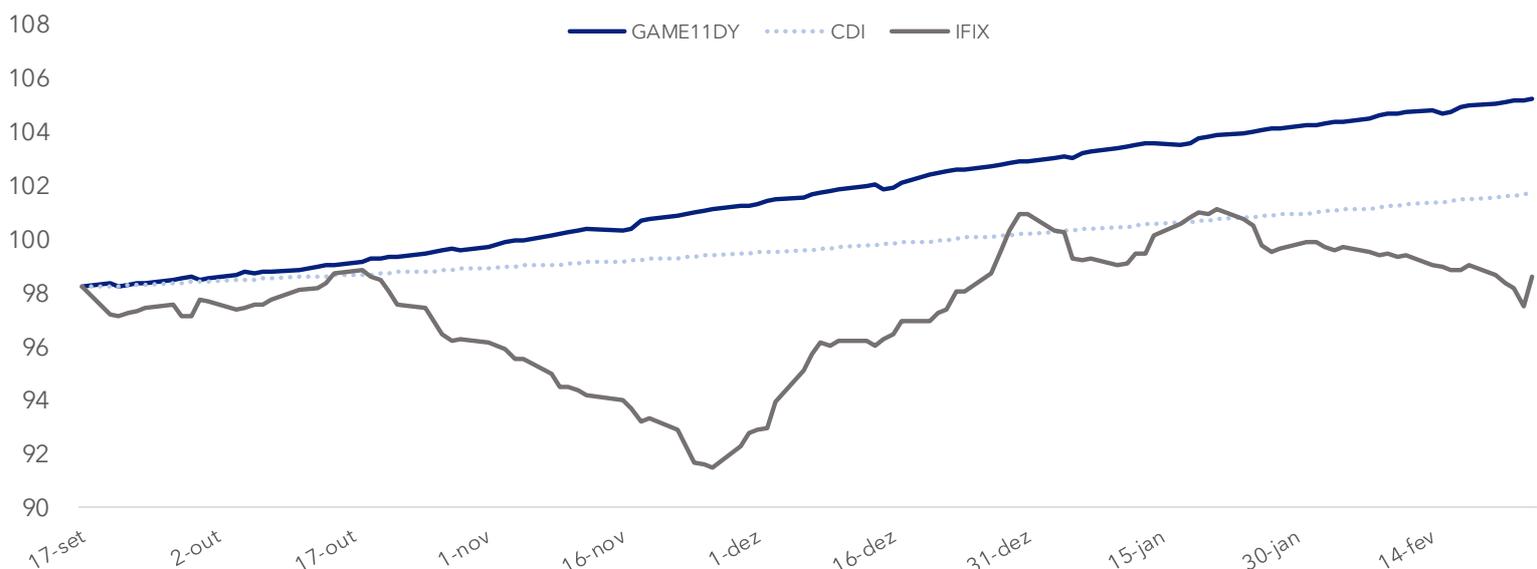
No mês de janeiro um novo ativo ingressou no portfólio do FII dentro do vértice BETA, como posição "Tática", e indexado ao IPCA + 9,00% a.a., com objetivo de reciclar a posição "Tática" a um patamar de spread real mais alto para recalibrar as expectativas de retorno frente a um IPCA mais fraco no período em que o índice impacta o fundo, readequando a posição a um carregamento mais equilibrado reforçado pelo lucro relevante realizado na venda dos ativos dentro do mês.

O MÊS, O MERCADO E O GAME11

O mês de fevereiro refletiu ainda um cenário de cautela do mercado, o IFIX recuou mais um pouco neste mês frente a um mês de janeiro já negativo, no mesmo passo que os juros futuros e os títulos públicos seguiram sua trajetória de abertura de curva. O índice de inflação (IPCA) reagiu, ficando em 1,01% em fevereiro, na contramão da curva decrescente de indexadores dos meses anteriores (nov.:0,95%/dez.:0,73%/jan.:0,54%). Já as projeções para março se encontram ainda em patamares elevados, induzindo um novo aumento da taxa básica de juros (SELIC) na próxima reunião do COPOM.

O resultado de FEV/21 do GAME11 foi de R\$ 1,00/cota (equivalente a 158% do CDI), impactado diretamente pela combinação pontual de 2 índices fracos do IPCA (a pior desde abr-mai/21), e pelo menor número de dias úteis do mês. O dividendo pago no dia 21 de fev. foi mantido em R\$ 1,20/cota, e com isso o resultado acumulado ficou em R\$1,36/cota.

RENTABILIDADE GAME VS MKT



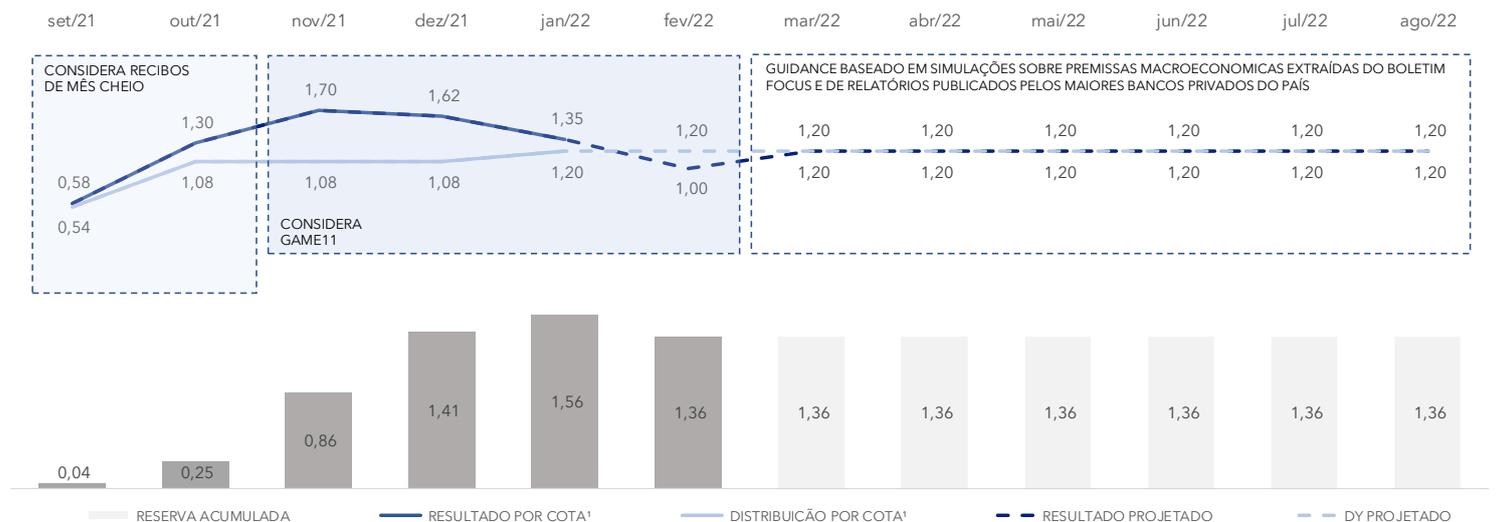
**DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)**

Neste estágio da tese o GAME11 segue preponderantemente alocado em ativos indexados ao IPCA. Lembrando as características individuais de correção monetária de cada CRI, o resultado do fundo foi impactado pelos índices dos meses de DEZ21 e JAN21 (0,73% e 0,54%), 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").

| | 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 | - | - | - | - | - | - | 15.408.660 | |
| RENDIMENTOS LIQ. CRIs | 418.724 | 2.524.173 | 3.688.238 | 3.363.769 | 2.752.929 | 2.073.469 | - | - | - | - | - | - | 14.821.301 | |
| OUTROS RENDIMENTOS | - | - | - | 190.750 | - | 220.068 | - | - | - | - | - | - | - | 587.359 |
| TOTAL DE DESPESAS | - | 5.956 | 185.923 | 189.411 | 211.326 | 191.493 | - | - | - | - | - | - | 965.955 | |
| DESPESAS PATRIMONIAIS | - | 5.956 | 183.918 | 177.821 | 205.719 | 185.885 | - | - | - | - | - | - | 929.871 | |
| OUTRAS DESPESAS | - | - | 2.005 | 11.590 | 5.608 | 5.608 | - | - | - | - | - | - | 36.083 | |
| RESULTADO LÍQUIDO | 56.494 | 448.943 | 3.498.827 | 3.343.192 | 2.781.504 | 2.068.164 | - | - | - | - | - | - | 12.197.124 | |
| RECEITAS | 418.724 | 2.524.173 | 3.688.238 | 3.554.519 | 2.972.997 | 2.250.010 | - | - | - | - | - | - | 15.408.660 | |
| DESPESAS | - | 5.956 | 185.923 | 189.411 | 211.326 | 191.493 | - | - | - | - | - | - | 965.955 | |
| 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 | - | - | - | - | - | - | 11.235.346 | |
| RESERVA DE RESULTADO | 56.494 | 448.943 | 1.274.027 | 1.118.392 | 3.207.360 | 403.836 | - | - | - | - | - | - | 5.701.379 | |
| RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO | 56.494 | 505.437 | 1.779.463 | 2.897.855 | 3.207.360 | 2.803.523 | - | - | - | - | - | - | 3.207.360 | |
| RESULTADO POR COTA ¹ | 0,58 | 1,30 | 1,70 | 1,62 | 1,35 | 1,00 | - | - | - | - | - | - | 7,55 | |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹ | 0,54 | 1,08 | 1,08 | 1,08 | 1,20 | 1,20 | - | - | - | - | - | - | 6,18 | |
| RES. ACUM. POR COTA | 0,04 | 0,25 | 0,86 | 1,41 | 1,56 | 1,36 | - | - | - | - | - | - | 1,56 | |

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO**GUIDANCE DIVIDENDOS**

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





PORTFÓLIO GAME11

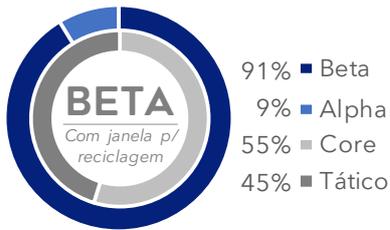
SUMÁRIO DOS ATIVOS

No mês de fevereiro, foram realizadas alterações pontuais no vértice BETA do portfólio do GAME11 com a saída de dois ativos para o ingresso de um novo ativo ainda em posição "Tática", mas com um spread real maior. Com esta movimentação buscamos capturar retornos mais expressivos ao FII dentro de um período onde o principal indexador do fundo (IPCA) apresentou índices menores que os meses anteriores.

Estas operações envolveram a liquidação integral de dois CRIs do portfolio do fundo, e parcial de um terceiro, e o volume foi totalmente compensando pela aquisição do novo CRI, deixando o fundo com valores desprezíveis de caixa.

Após esta movimentação, o fundo segue preponderantemente alocado em BETA (91%), vértice da estratégia que contempla os ativos de risco mais comedido. Sendo 45% do portfolio do fundo ainda em posições "Táticas", com CRIs em sua maioria bastante líquidos e de baixa volatilidade no mercado secundário, indexados em IPCA, que apesar dos indexadores mais fracos frente aos anteriores segue com um retorno nominal satisfatório aos ativos indexados. Seguimos observando as ferramentas de combate à alta de preços através do aumento da taxa SELIC, indicando um novo aumento na próxima reunião do COPOM, e se confirmado este cenário a carteira do GAME11 deverá apresentar novas alterações refletindo um melhor balanceamento entre ativos indexados a índices de preço (IPCA) e pós-fixado em CDI.

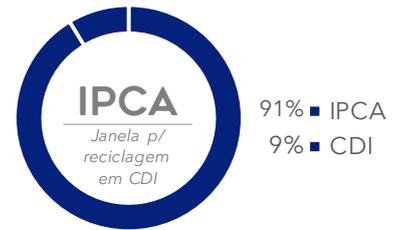
ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



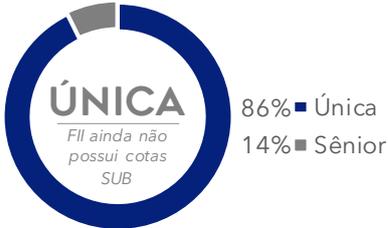
TIPO RISCO



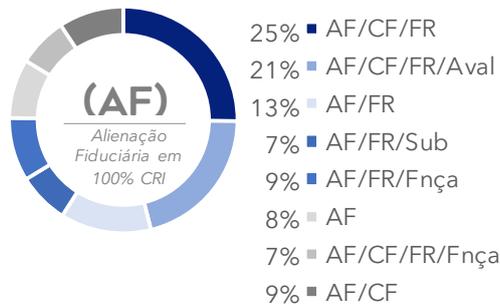
INDEXADOR



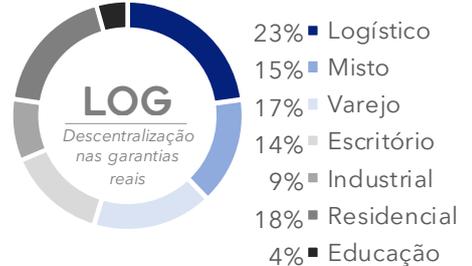
TIPO DE SÉRIE



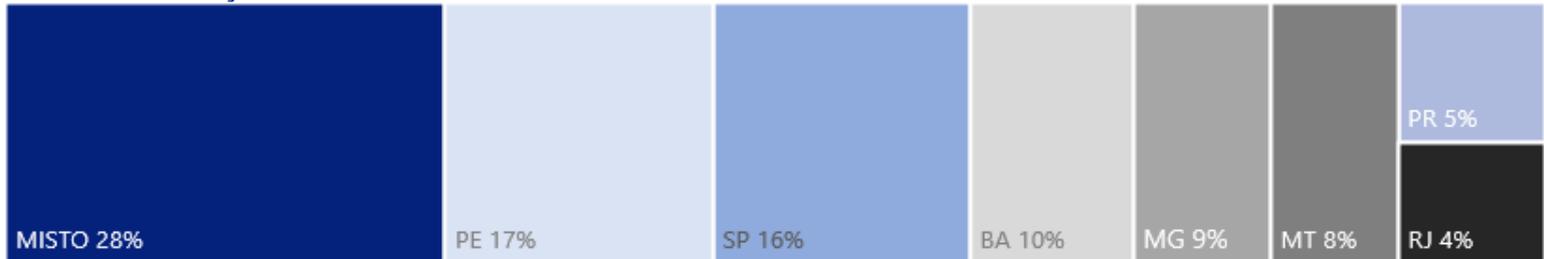
TIPO GARANTIA



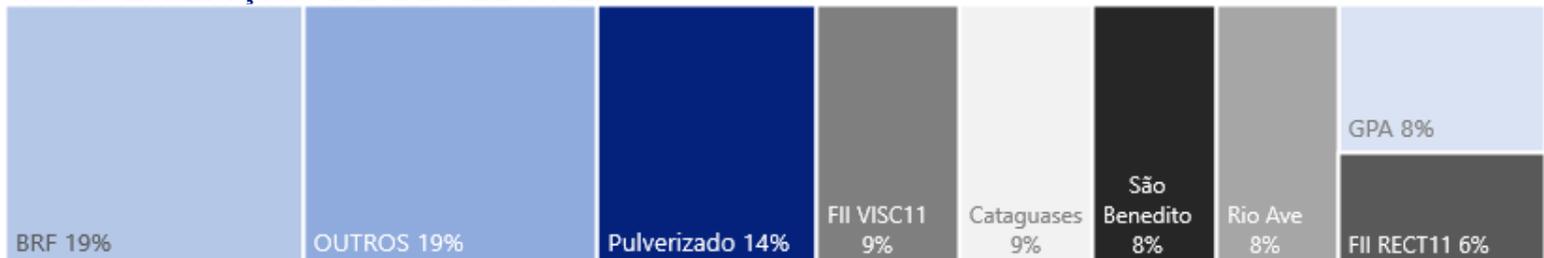
IMÓVEL GARANTIA



LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES





CARTEIRA DE ATIVOS

O Fundo segue 100% alocado em ativos alvo com seu portfólio distribuído em 21 ativos, sendo 20 CRIs e 1 FII (com prazo determinado e amortização mensal), entretanto a Gestão fez algumas movimentações pontuais no mês de fevereiro de 2022 com a saída de 2 CRIs (GPA IV e Arteris), e o ingresso de 1 novo CRI (San Remo).

O CRI GPA IV ingressou no portfólio do GAME11 em 11/10/2021, e foi totalmente vendido no mercado secundário dentro deste mês de fevereiro acumulando um retorno nominal de 17,52% a.a. no período, e o CRI Arteris ingressou no portfólio também em 11/10/2021 e sua posição foi 100% vendida em fevereiro apresentando um retorno nominal de 17,60% a.a. no período. Movimentações que reforçam a gestão ativa da Guardian na tese de GAME11.

No mês de fevereiro, com o caixa oriundo da liquidação das 2 posições acima citadas adicionado da venda parcial de um terceiro CRI, a gestão fez a compra de um CRI no mercado secundário com exposição ao setor de construção civil, a uma taxa de 9,0% a.a. + IPCA (CRI San Remo). A emissão é lastreada no estoque de alto padrão de uma companhia tradicional do Paraná, mais detalhes sobre o ativo encontra-se nas páginas 8 deste relatório.

| # | NOME | CÓDIGO | SEC | INDEX | TAXA A.A. | VOLUME R\$ (000) | % ATIVO | TIPO SÉRIE | TIPO RISCO | IMÓVEL GRITIA | VÉRTICE | FUNÇÃO | LTV | DATA VCTO | DRTN ANOS |
|----|-----------------|------------|----------|-------|-----------|------------------|---------|------------|------------|---------------|---------|--------|-----|-----------|-----------|
| 1 | AIRPORT TOWN | 21H0976574 | VIRGO | IPCA | 5,60% | 8.085 | 3,42% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | TÁTICO | 60% | AGO/41 | 8,7 |
| 2 | BAHEMA | 20G0628201 | VIRGO | IPCA | 6,50% | 10.214 | 4,32% | ÚNICA | CORP. | EDU. | BETA | CORE | 64% | JUN/30 | 4,0 |
| 3 | BRF SSA | 20K0699593 | VIRGO | IPCA | 5,50% | 24.315 | 10,29% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | TÁTICO | 51% | DEZ/27 | 3,1 |
| 4 | BRF VISA | 21A0709253 | VIRGO | IPCA | 5,25% | 21.409 | 9,06% | ÚNICA | CORP. | LOG. | BETA | CORE | 35% | JAN/39 | 7,2 |
| 5 | CASHME | 21D0733780 | PLANETA | IPCA | 5,75% | 9.434 | 3,99% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | TÁTICO | 40% | OUT/28 | 3,0 |
| 6 | CATAGUAGES | 21G0090798 | HABITAS. | CDI | 7,00% | 20.517 | 8,68% | ÚNICA | CORP. | INDUST. | ALPHA | CORE | 65% | JUL/29 | 3,1 |
| 7 | EVOLUTION | 19L0823309 | HABITAS. | IPCA | 6,25% | 13.878 | 5,87% | ÚNICA | CORP. | ESC. | BETA | TÁTICO | 40% | DEZ/34 | 6,0 |
| 8 | GPA I (79) | 20E0031084 | BARI | IPCA | 5,75% | 2.269 | 0,96% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | CORE | 80% | MAI/35 | 5,9 |
| 9 | GPA II (82) | 20F0689770 | BARI | IPCA | 5,75% | 4.432 | 1,88% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | CORE | 76% | JUN/35 | 6,2 |
| 10 | GPA III (84) | 20G0703191 | BARI | IPCA | 5,00% | 5.185 | 2,19% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 75% | JUL/35 | 6,3 |
| 11 | GPA V (346) | 20L0687133 | BARI | IPCA | 5,40% | 6.134 | 2,60% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 74% | DEZ/35 | 6,3 |
| 12 | LOTE 5 | 21F0927565 | RB SEC | IPCA | 9,00% | 5.168 | 2,19% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | 33% | JUN/27 | 3,2 |
| 13 | LOTES BURITI | 21C0482259 | VIRGO | IPCA | 6,80% | 6.279 | 2,66% | ÚNICA | PULV. | RESID. | BETA | TÁTICO | 34% | FEV/28 | 2,5 |
| 14 | MAUA I | 21C0776201 | TRUE | IPCA | 6,75% | 927 | 0,39% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | CORE | 39% | MAR/36 | 4,4 |
| 15 | PONTE I | 21D0402879 | TRUE | IPCA | 6,50% | 6.769 | 2,86% | SÊNIOR | PULV. | MISTO | BETA | CORE | 31% | ABR/41 | 5,1 |
| 16 | RESID. MULTI | 21L0735965 | VIRGO | IPCA | 8,00% | 10.302 | 4,36% | ÚNICA | PULV. | RESID. | BETA | CORE | 65% | JAN/39 | 5,5 |
| 17 | RIO AVE | 21F0211653 | HABITAS. | IPCA | 6,07% | 18.556 | 7,85% | ÚNICA | CORP. | MISTO | BETA | CORE | 46% | JUN/36 | 6,4 |
| 18 | SAN REMO | 21E0751261 | VERT | IPCA | 9,00% | 11.880 | 5,03% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | TÁTICO | 54% | JUN/36 | 2,9 |
| 19 | SÃO BENEDITO | 21C0662763 | VIRGO | IPCA | 6,25% | 19.038 | 8,05% | ÚNICA | CORP. | ESC. | BETA | CORE | 73% | MAR/36 | 5,3 |
| 20 | VINCI SHOPPINGS | 21I0682465 | VIRGO | IPCA | 6,25% | 21.784 | 9,22% | ÚNICA | CORP. | VRJO | BETA | TÁTICO | 49% | SET/36 | 6,9 |
| 21 | FII # AUTÔNOMAS | IDFI11 | - | IPCA | 6,00% | 9.784 | 4,14% | ÚNICA | CORP. | RESID. | BETA | CORE | - | - | 2,0 |

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhe dos 21 ativos da carteira do fundo, assim como um descritivo do racional de cada uma das operações.

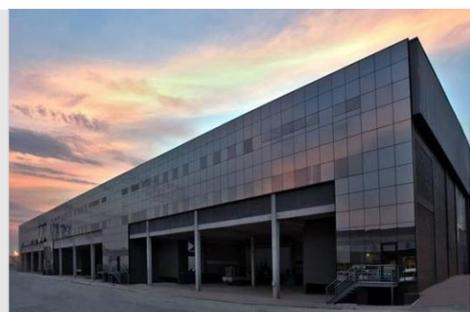
AIRPORT TOWN

ATIVO | 21H0976574

DEVEDOR Airport Town
VÉRTICE Beta
RISCO Corporativo
GARANTIA Logístico
VENCIMENTO ago/41
TAXA JUROS (A.A.) IPCA + 5,6%
LTV 60%
% CARTEIRA 3,42%

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 4,32%

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 | 10,29% |

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 | 9,06% |

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 | 3,99% |

DETALHES

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



CATAGUASES

ATIVO | 21G0090798

| | |
|-------------------|-------------|
| DEVEDOR | Cataguases |
| VÉRTICE | Alpha |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Industrial |
| VENCIMENTO | jul/29 |
| TAXA JUROS (A.A.) | CDI + 7% |
| LTV | 65% |
| % CARTEIRA | 8,68% |

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 | 5,87% |

DETALHES

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



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.



**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 | 1,88% |

DETALHES

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

**GPA III (84)**

ATIVO | 20G0703191

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

DETALHES

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

**GPA 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 | 2,60% |

DETALHES

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

**LOTE 5**

ATIVO | 21F0927565

| | |
|-------------------|-------------|
| DEVEDOR | Lote 5 |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | jun/27 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 9% |
| LTV | 33% |
| % CARTEIRA | 2,19% |

DETALHES

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

**LOTES BURITI**

ATIVO | 21C0482259

| | |
|-------------------|-------------|
| DEVEDOR | Pulverizado |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Pulverizado |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | fev/28 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,8% |
| LTV | 34% |
| % CARTEIRA | 2,66% |

DETALHES

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

**MAUA I**

ATIVO | 21C0776201

| | |
|-------------------|--------------|
| DEVEDOR | Pulverizado |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Pulverizado |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | mar/36 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,75% |
| LTV | 39% |
| % CARTEIRA | 0,39% |

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 cobertura em mais de 50% dos créditos.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

PONTTE I

ATIVO | 21D0402879

| | |
|-------------------|-------------|
| DEVEDOR | Pulverizado |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Pulverizado |
| GARANTIA | Misto |
| VENCIMENTO | abr/41 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 6,5% |
| LTV | 31% |
| % CARTEIRA | 2,86% |

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 | 4,36% |

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 | 7,85% |

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).

**SAN REMO**

ATIVO | 21E0751261

| | |
|-------------------|-------------|
| DEVEDOR | San Remo |
| VÉRTICE | Beta |
| RISCO | Corporativo |
| GARANTIA | Residencial |
| VENCIMENTO | mai/26 |
| TAXA JUROS (A.A.) | IPCA + 9% |
| LTV | 54% |
| % CARTEIRA | 5,03% |

DETALHES

Emissão lastreada em ativos de estoque performados da Construtora San Remo. Companhia atuante há 40 anos no mercado de alto padrão em Curitiba/PR. A operação conta com garantias a própria Alienação fiduciária das unidades em estoque do empreendimento, avaliadas em conjunto num volume de R\$ 20,3 Milhões, perfazendo um LTV médio de 54%, Aval da San Remo e dos sócios (Pessoa física). A emissão conta ainda com 100% de Cash Sweep em caso de venda das unidades do estoque.

**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 | 8,05% |

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 | 9,22% |

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.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

FII UNIDADES AUTONOMAS

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR

Helbor

VÉRTICE

Beta

RISCO

Corporativo

GARANTIA

Residencial

VENCIMENTO

-

TAXA JUROS (A.A.)

IPCA + 6%

LTV

-

% CARTEIRA

4,14%

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

α ALPHA

10% - 40% dos Ativos **ALOCAÇÃO**

PERFIL CRI

CRI Corporativo - Sub e Única

CRI Pulverizado - Sub e Única

PERFIL FII

Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez

PERFIL OUTROS ATIVOS

Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários

Debêntures Securitizáveis de Lastro Imobiliário

Imóveis (SLB e Permutas Físicas)

Cota de SPEs imobiliárias

OPERAÇÕES SEMPRE COM ESSÊNCIA DE CRÉDITO

II - CLASSE DE ATIVOS

Utilizamos a palavra “essência” nos parágrafos acima, uma vez que ao longo da maturação do GAME11 surgirão outras classes de ativo na carteira do fundo (como cotas de FIIs, FIDCs, Ativos Reais, ou cotas de empresas imobiliárias), no entanto sempre envolvidos em operações essencialmente de renda fixa. Hoje a carteira conta com 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

RISCO COMEDIDO

Crédito
Ativos Imobiliários

PROTEÇÃO CONTRA CICLOS MACRO

Indexadores
Classes de Ativo
Lastro e Garantia

GAME11
MULTIESTRATÉGIA
CRÉDITO
IMOBILIÁRIO

Agilidade Reciclagem Ativos
Sem Alocação Escalonada

EFICIÊNCIA ALOCAÇÃO

Guidance de Yield
Prêmio de Yield no Risco x Retorno
PREVISIBILIDADE RENTABILIDADE



OUTRAS TESES GUARDIAN

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

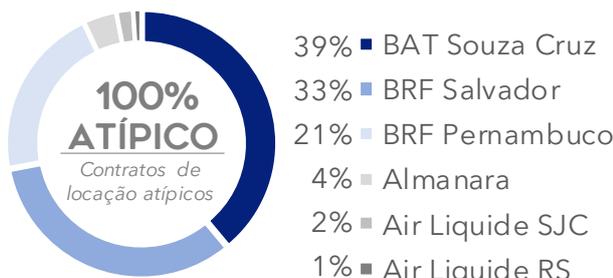
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: 100% de sua receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa 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 563MM | PATRIMONIO LIQUIDO 624MM |
| NUMERO DE ATIVOS 6 | ABL TOTAL 175K M² |
| YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS 0,84% | DIVIDEND YIELD 10,04% A.A. |
| VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA 0% | WAULT ¹ (ANOS) 10,98 |
| NÚMERO DE COTISTAS 7.400+ | LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA 0,52MM |

(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