GUARDIAN GESTORA

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I

GAME11

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 21

FALE CONOSCO

FII GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA I GAME11

RELATÓRIO MENSAL (RM)

OUT 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 [1]
1,10% - 1,15% A.A.
TAXA DE PERFORMANCE [2]
20% SOBRE IMAB-5 + IPCA
INÍCIO DAS OPERAÇÕES
SETEMBRO/21
EMISSÕES
1ª EMISSÃO: 2.060.000 COTAS
NÚMERO DE COTISTAS
76 COTISTAS

PAGAMENTO DE PROVENTOS

DATA BASE
11.11.21
DATA PAGAMENTO
23.11.21
RENDIMENTO
R$ 1,08/COTA[3]
MÊS DE REFERÊNCIA
OUTUBRO/21

FALE CONOSCO

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

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

[3]DIVIDENDO REFERENTE A GAME13/14/15/16, UMA VEZ QUE ESTA PARCELA DO PASSIVO INGRESSARA NO FUNDO ANTES DO 1º DIA ÚTIL DO MÊS DE OUTUBRO.

O INÍCIO DAS ATIVIDADES E PUBLICAÇÕES

Iniciamos as publicações do FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11) com uma breve introdução sobre a essência desta tese de investimento, a filosofia da gestão na condução dela, assim como uma fotografia do fundo na data de encerramento de seu 1º mês completo de funcionamento (outubro/2021). A Guardian agradece aos investidores e parceiros pela renovação da confiança em nosso trabalho.

HIGHLIGHTS DO FUNDO – 29 OUT 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO **200MM**	RENTABILIDADE NO MÊS[1] **1,30%**	ALOCAÇÃO ATIVO ALVO **100%**
VALOR DE MERCADO **206MM**	YIELD DISTRIBUIDO[2] **1,08%**	ATIVOS EM CARTEIRA **19** 18 CRI 01 FII

[1]RENTABILIDADE APURADA DE FORMA IGUALITÁRIA PARA CADA UM DOS RECIBOS DE FORMA PRO-RATA POR DIA ÚTIL.
[2]RESULTADO GLOBAL DO FUNDO CONSIDERANDO A TOTALIDADE DOS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS PARA AS COTAS INTEGRALIZADAS E O RESULTADO RETIDO A TÍTULO DE RESERVAS.

A TESE DE INVESTIMENTO

Diante de um forte DNA em crédito no time da Guardian (conheça o nosso time na pág. 09) 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:

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 E ALPHA.**

BETA β	ALPHA α
ALOCAÇÃO 60% - 90% dos Ativos	**ALOCAÇÃO** 10% - 40% dos Ativos
PERFIL CRI CRI Corporativo – Sênior e Única CRI Pulverizado – Sênior e Única **PERFIL FII** Listado, Liquidez ou Prazo Determinado e Risco Comedido	**PERFIL CRI** CRI Corporativo – Sub e Única CRI Pulverizado – Sub e Única **PERFIL FII** Não listados, Prazo Indeterminado e sem Liquidez **PERFIL FII** Cota de FIDCs e FIPs Imobiliários Debêntures Securitizáveis de lastro Imobiliário Imóveis (SLB e Permutas Físicas) Cota de SPEs imobiliárias
CONDICIONANTES – 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

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 18 CRIs e apenas 1 FII de prazo determinado que possui funcionamento muito semelhante a um CRI (operação de crédito contra a Incorporadora Helbor) .

FUNÇÃO DOS ATIVOS NA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

1ª EMISSÃO DE COTAS E O INÍCIO DAS ATIVIDADES

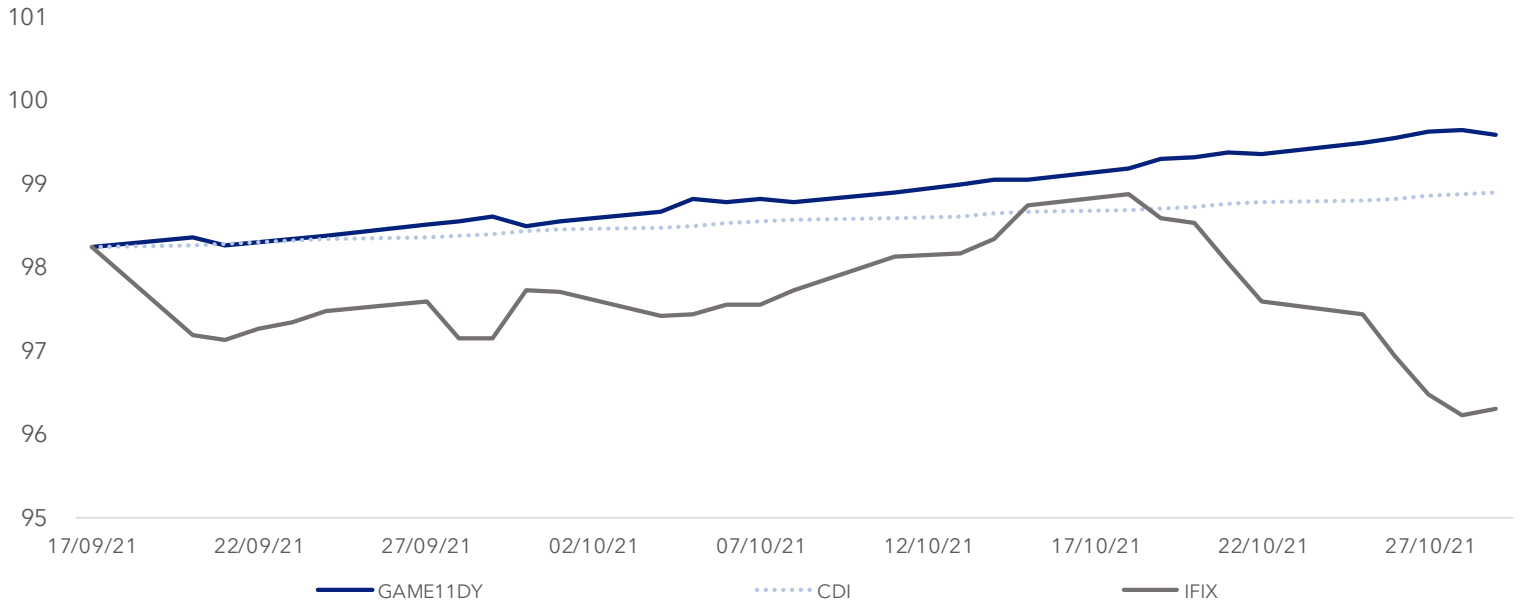
GAME iniciou sua 1ª Emissão de cotas nos últimos dias do mês de julho de 2021, por meio de uma oferta restrita (icvm 476), destinada a investidores profissionais. Foram subscritas e integralizadas 2.060.000 cotas ao preço unitário de R$ 100,00, perfazendo o montante de R$ 206.000.000,00. Apesar de a última subscrição datar ainda do mês de outubro, a oferta foi encerrada apenas após o pagamento dos dividendos referentes ao mês de outubro, já em novembro, de modo a não gerar qualquer ruído no pagamento dos dividendos pro-rata para os recibos de subscrição da oferta. A liquidação da oferta fora integralmente realizada pela B3 e no próximo dia 17/dez/21 as primeiras negociações deverão ser observadas no mercado secundário, com o término do período de *lock up* das primeiras cotas subscritas (GAME13).

O fundo basicamente nasceu 100% alocado em ativos alvo, trabalhando com eficiência máxima de caixa a cada uma das janelas de Integralização que ocorreram entre setembro e outubro. Neste estágio da tese optou-se por um equilíbrio entre as posições "Core" e as posições "Táticas". Diante de um cenário macro nacional que atualiza seu norte sobre crescimento, juros, inflação e câmbio quase que diariamente, a gestão optou por manter parte relevante da carteira na posição "Tática", com ativos bastante líquidos, de modo a ter ainda uma flexibilidade de reciclagem dos ativos a partir de cenários um poco mais previsíveis. Desta forma, os recursos captados foram sendo alocados integralmente no vértice BETA em ativos indexados ao IPCA (aproveitando suas fortes altas), reforçando o perfil de risco mais comedido da tese.

O MÊS, O MERCADO E O GAME

O fundo teve seu 1º mês completo de atividades em outubro e em meio a um cenário bastante intenso no que diz respeito à volatilidade. O contexto político-econômico que pautou o mês 10/2021, que já vinha se mostrando complexo nos meses anteriores, trouxe episódios de stress ainda maior, com sinais mais claros de descontrole sobre a contenção na alta de preços, uma pressão agora pública e mais barulhenta sobre o BACEN na necessidade de ações mais contundentes no manuseio da SELIC e os malabarismos do executivo na tarefa orçamentária frente à necessidade de contemplação do programa "Bolsa Brasil" versus a fragilização do teto de gastos e a corrida eleitoral em 2022. O resultado desta combinação "inflamável" foi uma reação drástica no mercado como um todo a partir da última quinzena, com os juros futuros renovando recordes, o Real ficando ainda mais fragilizado, e índices de mercado como IBOV e IFIX amargando novas perdas. Dada a eficiência máxima adotada na gestão de caixa e os ativos adquiridos já estarem prontos e disponíveis para aquisição, GAME apresentou resultados bastantes expressivos. A rentabilidade do fundo em outubro ficou em 1,3%, a partir do valor de mercado da cota (ainda em lock up) considerando o montante destinado à distribuição pro-rata dos recibos e do montante retido a título de reservas. Nesta análise utilizamos os parâmetros dos Recibos de forma pro-rata por dia útil, a partir de sua data de integralização ao longo do mês, ficando o primeiro recibo (GAME13) com DY de R$ 1,08 no mês e as reservas em R$ 0,22/cota considerando a totalidade de 2.060.000 cotas. Neste período o fundo superou o CDI em 271% enquanto o IFIX teve queda de 1,5%.

RENTABILIDADE GAME VS MKT

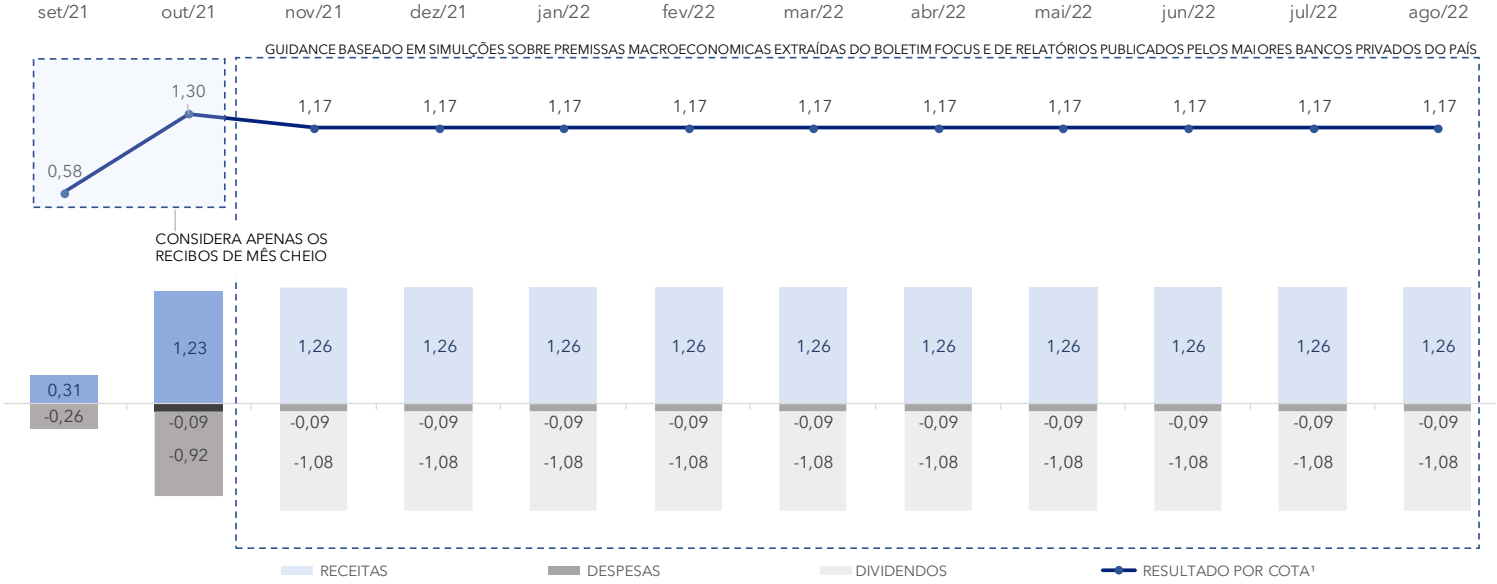


DEMONSTRATIVO DE RESULTADO (DRE)

Como mencionado, neste estágio da tese o GAME possui sua carteira 100% alocada em ativos IPCA+. Desta forma, e dadas as características individuais de correção monetária de cada CRI, o resultado do fundo foi ajustado pela utilização dos IPCAs de set e ago/21 (1,15% e 0,87%), além do cupom real destes CRI. A ótica apresentada nas linhas de distribuição abaixo contemplam os recibos GAME13/14/15/16, enquanto as reservas estão disponíveis ao fundo todo.

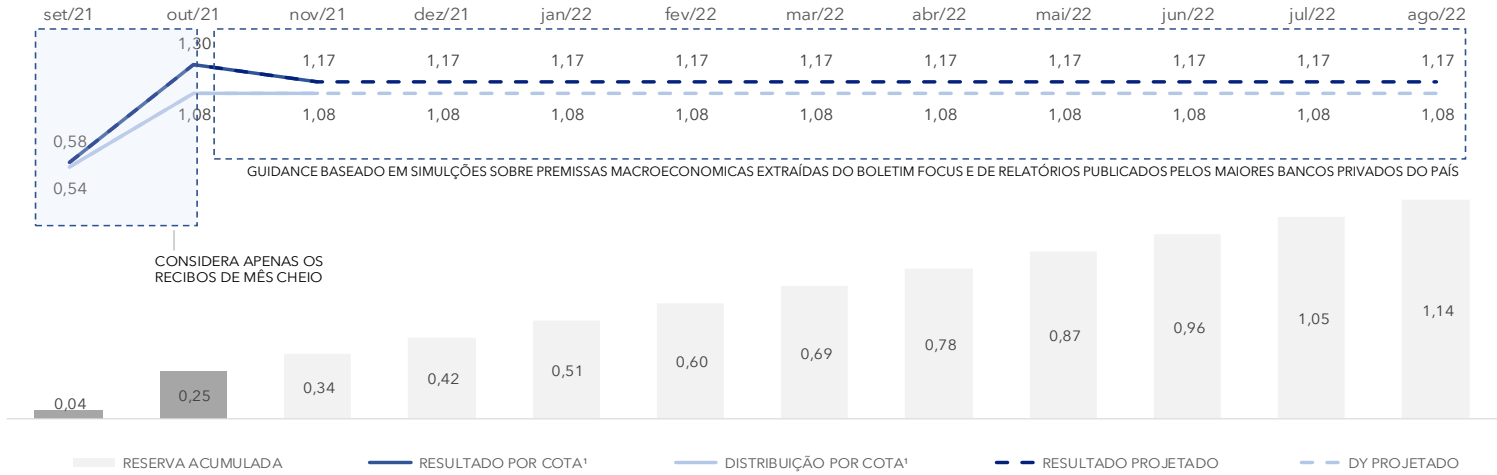
	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	TOTAL12M
TOTAL DE RECEITAS	418.724	2.524.173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.942.897
RENDIMENTOS LIQ. CRIs	418.724	2.524.173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.942.897
OUTROS RENDIMENTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DE DESPESAS	- 5.956	- 185.923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 191.879
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 5.956	- 183.918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 189.874
OUTRAS DESPESAS	-	- 2.005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 2.005
RESULTADO LÍQUIDO	56.494	448.943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505.437
RECEITAS	418.724	2.524.173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.942.897
DESPESAS	- 5.956	- 185.923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 191.879
DY RECIBOS	- 356.274	- 1.889.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 2.245.582
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	356.274	1.889.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.245.582
RESERVA DE RESULTADO	56.494	448.943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505.437
RES. ACUM. NÃO DISTRIBUIDO	56.494	505.437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505.437
RESULTADO POR COTA[1]	0,58	1,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,88
DISTRIBUIÇÃO POR COTA[1]	0,54	1,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,62
RES. ACUM. POR COTA	0,04	0,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,25

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO



GUIDANCE DIVIDENDOS

Apresentamos um Guidance de dividendos, baseados em projeções de juros e inflação com base no boletim Focus e relatórios dos maiores Bancos Privados do país, em que ilustramos 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 para o fundo. O GAME possui receitas e despesas com algum tipo de indexação (índice de preço, patamares patrimoniais do fundo, etc) desta forma, o Guidance será atualizado todo mês, mas manteremos nosso objetivo de trazer elementos que auxiliem o investidor a compreender nossa estratégia e filosofia de gestão.'



PORTFÓLIO GAME11

SUMÁRIO DOS ATIVOS

Como mencionado na secção de introdução à tese de investimento, o GAME11 é uma tese de crédito imobiliário de risco predominantemente comedido. Isto quer dizer que o vértice de estratégia BETA será predominante durante toda a vida do fundo. Diante de uma premissa de gestão extremamente ativa, o fundo se encontra integralmente alocado em ativo alvo desde o atingimento do volume mínimo estabelecido para a 1ª emissão de cotas.

Neste primeiro estágio da tese de investimento optou-se por uma alocação 100% em BETA, vértice da estratégia que contempla os ativos de risco mais comedido. Parte desta concentração em BETA se deu pela opção em manter em carteira 50% do ativo em posições táticas, com CRIs em sua maioria bastante líquidos no mercado secundário, indexados em IPCA, de modo a aproveitar a disparada do índice neste 2º semestre de 2021. À medida que as ferramentas de combate à alta de preços forem sendo intensificadas, a carteira do GAME11 deverá apresentar algumas alterações refletindo um melhor balanceamento entre ativos indexados a índices de preço e pós-fixado ao CDI.

Em adição a este movimento, deverá estrear na carteira ativos do vértice de estratégia ALPHA, (respeitando o Guidance de alocação apresentado de 10% a 40% do ativo), de modo a calibrar o spread real médio de remuneração do portfólio.

ESTRATÉGIA E FUNÇÃO



100% Beta β
0% Alpha
50% Core
50% Tático

TIPO RISCO



84% Corporativo
16% Pulverizado

INDEXADOR



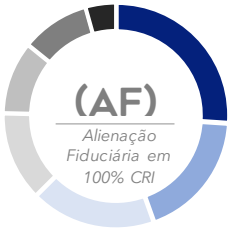
100% IPCA
0% CDI

TIPO DE SÉRIE



84% Única
16% Sênior

TIPO GARANTIA



26% AF/CF/FR
18% AF/CF/FR/Aval
18% AF
13% AF/FR/Sub
10% AF/FR
10% AF/FR/Fnça
4% AF/CF/FR/Fnça

IMÓVEL GARANTIA

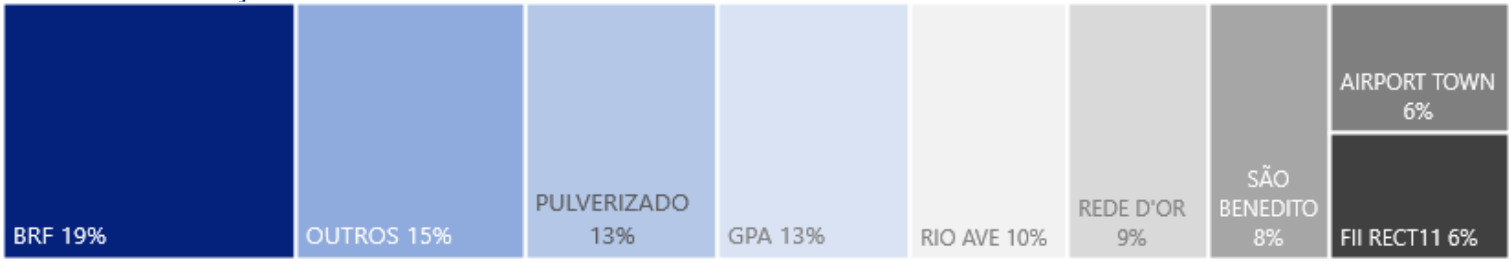


25% Logístico
23% Misto
16% Varejo
15% Escritório
9% Saúde
6% Residencial
4% Educação

LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS (AF)



PULVERIZAÇÃO DE DEVEDORES



CARTEIRA DE ATIVOS

Diante da ideia de manter boa parte da carteira em ativos táticos de maior liquidez indexados a IPCA, a gestão optou por uma alocação mais homogênea no que diz respeito à classe de ativos, com 18 CRIs e apenas 1 FII (que se comporta como um CRI de amortização mensal, como mencionado anteriormente). Portfólio deverá se manter predominantemente alocado em CRIs e com aparições pontuais em FIIs estratégicos no mínimo até o término do 1ºTRI 2022.

Importante destacar a estrutura de garantia das operações da carteira do fundo, todas contam no mínimo com Alienação Fiduciária de Garantia Real (AF), sendo que 82% da carteira ainda possui algum tipo de garantia colateral (como Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Fiança, Aval e Subordinação). Vale ainda observar a pulverização regional destas garantias, assim como da vocação destes ativos imobiliários, sendo ¼ destes no segmento logístico.

Por fim, neste primeiro estágio da tese 84% dos ativos possuem como lastro créditos corporativos. No entanto, novas operações com lastro em créditos imobiliários pulverizados ingressarão na carteira do GAME, principalmente pelo histórico de atuação no segmento do time Guardian (confira a formação do nosso time na pág. 09).

#	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%	14.144	6,05%	ÚNICA	CORP.	LOG.	BETA	TÁTICO	60%	AGO/41	8,7
2	ARTERIS	20F0719220	VIRGO	IPCA	5,00%	1.904	0,82%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	50%	JUL/45	9,5
3	BAHEMA	20G0628201	VIRGO	IPCA	6,50%	10.108	4,33%	ÚNICA	CORP.	EDU.	BETA	CORE	64%	JUN/30	4,0
4	BRF SSA	20K0699593	VIRGO	IPCA	5,50%	24.369	10,43%	ÚNICA	CORP.	LOG	BETA	TÁTICO	51%	DEZ/27	3,1
5	BRF VISA	21A0709253	VIRGO	IPCA	5,25%	21.046	9,01%	ÚNICA	CORP.	LOG	BETA	CORE	35%	JAN/39	7,2
6	CASHME	21D0733780	PLANETA	IPCA	5,75%	9.800	4,19%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	TÁTICO	40%	OUT/28	3,0
7	EVOLUTION	19L0823309	HABITAS.	IPCA	6,25%	13.631	5,83%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	TÁTICO	40%	DEZ/34	6,0
8	G.SHOPPING	20G0800227	TRUE	IPCA	5,25%	8.311	3,56%	ÚNICA	PULV.	VRJO	BETA	TÁTICO	49%	JUL/32	6,0
9	GPA I (79)	20E0031084	BARI	IPCA	5,75%	2.229	0,95%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	80%	MAI/35	5,9
10	GPA II (82)	20F0689770	BARI	IPCA	5,75%	4.338	1,86%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	CORE	76%	JUN/35	6,2
11	GPA III (84)	20G0703191	BARI	IPCA	5,00%	5.059	2,17%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	75%	JUL/35	6,3
12	GPA IV (85)	20H0695880	BARI	IPCA	5,00%	18.227	7,80%	ÚNICA	CORP.	VRJO	BETA	TÁTICO	69%	AGO/35	4,4
13	LOTE 5	21F0927565	RB SEC	IPCA	9,00%	5.140	2,20%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	33%	JUN/27	3,2
14	MAUA I	21C0776201	TRUE	IPCA	6,75%	13.393	5,73%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	39%	MAR/36	4,4
15	PONTTE I	21D0402879	TRUE	IPCA	6,50%	6.851	2,93%	SÊNIOR	PULV.	MISTO	BETA	CORE	31%	ABR/41	5,1
16	REDE D'OR	19H0235501	TRUE	IPCA	4,75%	21.908	9,38%	ÚNICA	CORP.	SAÚDE	BETA	TÁTICO	74%	JUL/31	4,6
17	RIO AVE	21F0211653	HABITAS.	IPCA	6,07%	24.387	10,44%	ÚNICA	CORP.	MISTO	BETA	CORE	46%	JUN/36	6,4
18	SÃO BENEDITO	21C0662763	VIRGO	IPCA	6,25%	18.799	8,05%	ÚNICA	CORP.	ESC.	BETA	CORE	73%	MAR/36	5,3
19	FII # AUTÔNOMAS	IDFI11	-	IPCA	6,00%	10.001	4,28%	ÚNICA	CORP.	RESID.	BETA	CORE	-	-	2,0

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

A seguir o detalhamento dos 19 ativos que compõem a 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
LTV	60%
% CARTEIRA	6,05%

DETALHES

Operação de financiamento do desenvolvimento de 2 galpões logisticos 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 constituidas a alienação fiduciária dos dois ativos em performance, assim como a cessão fiduciária dos recebíveis de locação que serão firmados nestes ativos.



ARTERIS

ATIVO | 20F0719220

DEVEDOR	Arteris
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	jul/45
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	50%
% CARTEIRA	0,82%

DETALHES

Operação lastreada em contrato atípico de Locação contra a Concessionária Arteris (Risco de Crédito AAA pela S&P), referente a sua base de escritório localizada em Ribeirão Preto/SP. A emissão possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel e um Depósito Colateral em escrow account no valor correspondente à somatória dos aluguéis devidos pela Concessionária até o término do contrato de locação.



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

BAHEMA

ATIVO | 20G0628201

DEVEDOR	Bahema Educação
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Educação
VENCIMENTO	jun/30
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	64%
% CARTEIRA	4,33%

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.



BRF SSA

ATIVO | 20K0699593

DEVEDOR	BRF
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Logístico
VENCIMENTO	dez/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	51%
% CARTEIRA	10,43%

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
LTV	35%
% CARTEIRA	9,01%

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
LTV	40%
% CARTEIRA	4,19%

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.

cashme

EVOLUTION

ATIVO | 19L0823309

DEVEDOR	FII RECT11
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	dez/34
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	40%
% CARTEIRA	5,83%

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.



G.SHOPPING

ATIVO | 20G0800227

DEVEDOR	FII GSFI
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/32
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	49%
% CARTEIRA	3,56%

DETALHES

Emissão lastreada no fluxo de aquisição de 8 ativos (shoppings e outlets) pelo fundo GSFI11. Operação conta com a cessão fiduciária do NOI dos ativos, assim como alienação fiduciária da fração dos mesmos envolvida na aquisição. Ativos: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping.



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

GPA I (79)

ATIVO | 20E0031084

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	mai/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	80%
% CARTEIRA	0,95%

DETALHES

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



GPA II (82)

ATIVO | 20F0689770

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jun/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	76%
% CARTEIRA	1,86%

DETALHES

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



GPA III (84)

ATIVO | 20G0703191

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	jul/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	75%
% CARTEIRA	2,17%

DETALHES

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



GPA IV (85)

ATIVO | 20H0695880

DEVEDOR	GPA
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Varejo
VENCIMENTO	ago/35
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	69%
% CARTEIRA	7,80%

DETALHES

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



LOTE 5

ATIVO | 21F0927565

DEVEDOR	Lote 5
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	jun/27
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	33%
% CARTEIRA	2,20%

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.



MAUA I

ATIVO | 21C0776201

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	39%
% CARTEIRA	5,73%

DETALHES

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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

PONTTE I

ATIVO | 21D0402879

DEVEDOR	Pulverizado
VÉRTICE	Beta
RISCO	Pulverizado
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	abr/41
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	31%
% CARTEIRA	2,93%

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.

REDE D'OR

ATIVO | 19H0235501

DEVEDOR	Rede D'Or
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Saúde
VENCIMENTO	jul/31
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	74%
% CARTEIRA	9,38%

DETALHES

Emissão lastreada em contratos atípicos de locação de 4 hospitais operados pela Rede D'Or (uma das principais companhias de saúde de capital aberto na B3 do Brasil). Operação conta com Alienação Fiduciária dos seguintes ativos: Hospital São Luiz Morumbi (SP), do Hospital Santa Luzia (DF) e do Hospital Coração (DF).



RIO AVE

ATIVO | 21F0211653

DEVEDOR	Rio Ave
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Misto
VENCIMENTO	jun/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	46%
% CARTEIRA	10,44%

DETALHES

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



S.BENEDITO

ATIVO | 21C0662763

DEVEDOR	São Benedito
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Escritório
VENCIMENTO	mar/36
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	73%
% CARTEIRA	8,05%

DETALHES

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



FII UNIDADES AUTONOMAS

ATIVO | IDFI11

DEVEDOR	Helbor
VÉRTICE	Beta
RISCO	Corporativo
GARANTIA	Residencial
VENCIMENTO	-
TAXA JUROS (A.A.)	IPCA
LTV	-
% CARTEIRA	4,28%

DETALHES

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



GUARDIAN GESTORA

CAPITAL HUMANO

Time de sócios da Guardian reúne extenso 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 – residencial, comercial logístico e crédito imobiliário. 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.

BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO



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

GUSTAVO ASDOURIAN, CFA

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

RANDALL TERADA

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

PEDRO KLÜPPEL

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

GUARDIAN GESTORA

BACKGROUND PROFISSIONAL E ATUAÇÃO (CONT.)

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 de 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 de 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).

OUTRAS TESES GUARDIAN

FII GUARDIAN LOGÍSTICA (GALG11)

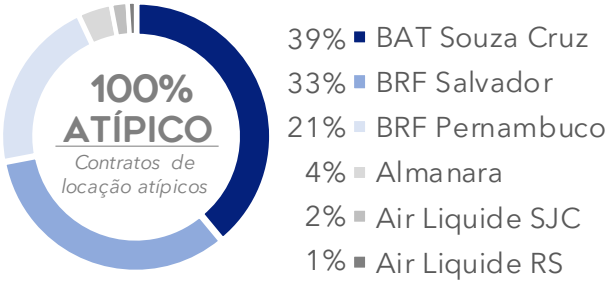
GALG11 é um FII de Ativos Reais Logísticos que possui atualmente 6 imóveis nas regiões NE, SE e S. O fundo possui uma particularidade que o posiciona como um dos fundos logísticos de risco mais comedido do mercado: quase 100% de sua receita é oriunda de contratos atípicos de locação (cuja multa de rescisão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

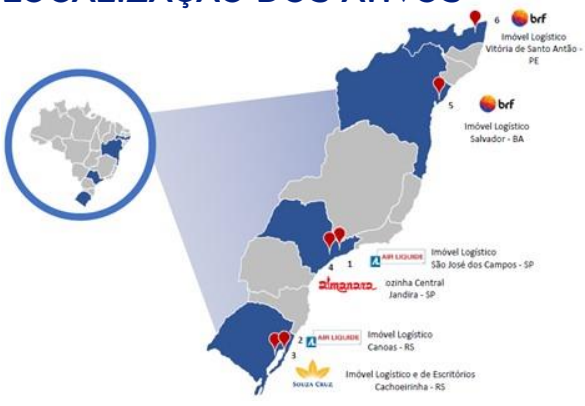
VALOR DE MERCADO **570MM**	PATRIMONIO LIQUIDO **579MM**
NUMERO DE ATIVOS **6**	ABL TOTAL **175K M²**
YIELD DISTRIBUIDO NO MÊS **0,83%**	DIVIDEND YIELD **9,92% A.A.**
VACÂNCIA FÍSICA / FINANCEIRA **0%**	WAULT[1] (ANOS) **10,92**
NÚMERO DE COTISTAS **5.895**	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA **3,1MM**

(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



APOIO AO INVESTIDOR

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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

CONTATO

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

EMAIL
RI@GUARDIAN-ASSET.COM

TELEFONE
+55 11 3098 8900

LINKEDIN
GUARDIAN GESTORA S.A.

INSTAGRAM
GUARDIAN.GESTORA

ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Autorregulação