


RELATÓRIO GERENCIAL

maio | 24

MAPA DO NOSSO RELATÓRIO

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

- 1 VISÃO GERAL DO FUNDO** 
números GARE11 | mai24
 - 1.1 AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTOS
 - 1.2 O GARE HOJE
- 2 COMENTÁRIOS DO GESTOR**
destaques e principais movimentos
- 3 PERFORMANCE E RESULTADOS**
dividendos, cota e secundário mai24
- 4 PORTFÓLIO GARE11**
macro números, imóveis e inquilinos
 - 4.1 OS IMOVEIS
 - 4.2 PERFIL DOS INQUILINOS
- 5 ALAVANCAGEM**
perfil CRIS e gestão de caixa
- 6 GARE NA FILA DO PÃO**
posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização
- 7 A GUARDIAN GESTORA**
estruturas e frente de atuação

LOJA PÃO DE AÇÚCAR | AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP



1.

VISÃO

GERAL DO FUNDO

detalhes e principais movimentos

MIX MATEUS MACEIO | ANTARES, MACEIÓ, AL



VISÃO GERAL DO FUNDO

objetivo, posicionamento e principais números

OBJETIVO E POSICIONAMENTO

O **FII Guardian Real Estate | GARE11**, se propõe a oferecer ao investidor de FIIs de tijolo **uma solução única e completa**. Um caminho para investir em diferentes tipologias de imóvel, excelentes inquilinos, com **estabilidade e previsibilidade de resultados atraentes**.

A partir de **bons imóveis**, locados a **inquilinos de excelente capacidade de crédito**, mediante **contratos atípicos** de locação (com multa de rescisão integral), o GARE11 procura prover uma **renda estável aos seus investidores**, além de buscar oportunidades de realização de ganhos de capital na venda de ativos com lucro com a reciclagem de seu portfólio.

PRINCIPAS NÚMEROS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

 **R\$ 1,19**
bilhões

DIVIDENDO DISTRIBUÍDO

 **R\$ 0,087**
por cota

NÚMERO ATIVOS

 **25**
imóveis

PREÇO COTA¹ (P)

 **R\$ 9,12**
por cota

DIVIDEND YIELD¹

 **11,5%**
ao ano

ÁREA DE LOCAÇÃO (ABL)

 **279**
mil m²

VALOR PATRIMONIAL COTA (VP)

 **R\$ 9,47**
por cota

LIQUIDEZ DIÁRIA

 **R\$ 4,83**
milhões

PRAZO ALUGUEL (WAULT²)

 **15,2**
anos

MÚLTIPLO P/VP

 **0,96**
x

NÚMERO INVESTIDORES

 **197,6**
mil cotistas

VACÂNCIA

 **0%**
física e financeira

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO | **GARE11**

ADMINISTRAÇÃO | **BANCO DAYCOVAL**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

MARKET MAKER | **XP INVESTIMENTOS**

INÍCIO FUNDO | **2020**

PRAZO DURAÇÃO | **INDETERMINADO**

PERIODICIDADE RENDIMENTOS | **MENSAL**

DATA COM | **ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **0,94% A 1,00%³**

TAXA DE PERFORMANCE | **20%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

BENCHMARK | **IPCA + 6% a.a.**

TOTAL DE COTAS EMITIDAS | **125.866.045**

(1) VALOR DE FECHAMENTO DATA BASE 31/05/2024 E REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS
(2) WAULT MÉDIA PONDERADA DO PRAZO DOS CONTRATOS VIGENTES DE LOCAÇÃO PELA RECEITA CONTRATADA
(3) EM REGRA CASCATA, CONFORME PREVISTO EM REGULAMENTO

AMPLIAÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTO

detalhes e principais movimentos

ATENÇÃO! INICIE A LEITURA DO RELATÓRIO POR ESTA SEÇÃO

No 2º semestre de 2023, anunciamos um **plano de ampliação da tese de investimentos** do FII Guardian Logística (GALG11), antes concentrada em galpões logísticos, para outras tipologias de imóvel, preservando ainda os pilares da estratégia de investimento que transformou o GALG11 em líder de performance em diversas métricas dentro do IFIX em 2023: excelentes ativos, contratos atípicos (com multa de rescisão integral) e aluguéis de longo prazo contra inquilinos de alto padrão (excelente risco de crédito).

A evolução do GALG11 para o GARE11 é o resultado de vários estudos sobre o mercado de fundos imobiliários e consequência natural do desempenho robusto do produto. A excepcional adesão de investidores ao fundo e a sua tese, pavimentou um caminho de ampliação e maturação da tese de investimento do GALG11. Ao final de 2023, o FII representou o fundo do IFIX que mais ganhou cotistas relativamente no ano: aumento de 496%, chegando a 129 mil investidores.

A apresentação deste plano se deu no âmbito da Oferta da 5ª emissão de cotas do fundo, e tem como principal objetivo, dentro dos pilares reforçados acima, trazer mais robustez e segurança à tese de investimento, por meio da diversificação em tipologias e número de imóveis, além de agregar novas ferramentas de gestão, como a agilidade na reciclagem do portfólio em busca de ganho de capital.

O sucesso desta captação, que superou nossas expectativas, só confirmou a qualidade e aceitação da estratégia perante o mercado. **O GALG11 realizou uma das maiores captações junto a investidores pessoa física da indústria em 2023, levantando R\$ 625 milhões.** Com o montante captado, o FII mais do que dobrou o seu patrimônio líquido, chegando a R\$ 1,2 bilhão após a operação.



Para darmos continuidade ao plano de ampliação da tese, em Jan/24 **convocamos uma Assembleia Extraordinária de Cotistas** já prevista no âmbito da 5ª Emissão de Cotas, para validar junto aos investidores os seguintes pontos: aquisição de novos ativos destacados na Oferta, a troca do Administrador e a troca do Nome e do Código de Negociação do fundo. Fomos novamente surpreendidos com um quórum votante de quase 40% do fundo, resultado bastante expressivo para um fundo de 150.000 cotistas, e **no dia 23/01/2024 a AGE foi concluída, com aprovação integral de todas as pautas propostas.** A publicação da Ata de Deliberação desta AGE, determinou então o cronograma dos próximos passos do fundo.

No mês de Março, publicamos um fato relevante firmando a aquisição de uma carteira de 21 novos ativos destacados na Oferta da 5ª Emissão de Cotas do ano passado. **A conclusão da incorporação e ingresso dos ativos no portfólio do fundo se deu ao longo do mês de abril.**

Em Abril também inauguramos uma nova versão do **relatório gerencial**, além da reformulação estética e lógica, foi o primeiro relatório que integralmente **consolida todos os movimentos e alterações na carteira.** Na sessão Comentários do Gestor trazemos os destaques do GARE11 no mês, assim como um roteiro para compreensão do novo formato do relatório.

Caso ainda possua alguma dúvida, ficamos à disposição pelos nossos canais de RI.

Boa Leitura!

O GARE11 HOJE

expansão, diversificação - inquilinos e tipologia dos imóveis

PONTO DE PARTIDA | AONDE CHEGAMOS

		GALG11 ANTES	GARE11 PREVISTO	GARE11 HOJE
PATRIMÔNIO LÍQUIDO 		R\$ 0,5 bilhões	R\$ 1,00 bilhões	R\$ 1,19 bilhões
TIPOLOGIA IMÓVEIS 		LOG 100% (abl e fin)	LOG RU 70% 30% (abl e fin)	LOG RU 49% 51% (abl e fin)
QUANTIDADE IMÓVEIS 		5 ativos	12 ativos	25 ativos
INQUILINOS DIVERSIFICAÇÃO 		3 inquilinos	6 inquilinos	6 inquilinos
PRAZO MÉDIO ALUGUÉIS 		9,0 anos	11,5 anos	15,2 anos
ATIPICIDADE ALUGUÉIS 		100% multa integral	100% multa integral	100% multa integral
ALAVANCAGEM FINANCEIRA 		42% sobre ativo	26% sobre ativo	23% sobre ativo
INVESTIDORES BASE 		81 mil cotistas	130 mil cotistas	198 mil cotistas
LIQUIDEZ DIÁRIA 		R\$ 1,5 milhões	R\$ 2,7 milhões	R\$ 4,8 milhões
DIVIDEND YIELD 		10,8% ao ano	11,2% ao ano	11,5% ao ano

2.

COMENTÁRIOS

DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

BAT CACHOEIRINHA | JARDIM BETÂNIA, CACHOEIRINHA, RS



COMENTÁRIOS DO GESTOR

destaques e principais movimentos do mês

NOVO RELATÓRIO GERENCIAL DO GARE11

A edição do passado do Relatório Gerencial do GARE11 marcou não apenas a estreia de um novo layout para estes reportes periódicos do fundo, mas também “inaugurou” a apresentação consolidada do fundo sob esta nova fotografia com um portfólio de imóveis extenso e equilibrado entre ativos Logísticos e de Renda Urbana. Com formato e seções inspirados no extenso relatório do mês de Março, mantivemos uma seção introdutória explicando a origem do GARE11, assim como o caminho que o fundo percorreu até esta configuração atual. Mantivemos também a seção “O GARE11 na Fila do Pão” de modo a trazer informações que auxiliem o investidor a posicionar o fundo na prateleira adequada. Além da visão quantitativa e qualitativa do portfólio consolidada, outra estreia neste relatório fica a cargo da Galeria de Imagens dos imóveis do fundo - a capa de cada seção do relatório traz uma fotografia atualizada de um dos imóveis do fundo. Nosso objetivo é ao longo do ano apresentar uma seleção distinta de imagens, para contribuir com o enriquecimento da percepção dos investidores sobre a qualidade de nosso portfólio.

CONCLUSÃO AQUISIÇÃO PORTFÓLIO | 21 ATIVOS

Conforme antecipado nos últimos relatórios, o fundo concluiu no mês de Abril a aquisição do portfólio de 21 novos imóveis, 20 ativos de Renda Urbana e 1 ativo Logístico - locados ao Grupo Mateus, Grupo Pão de Açúcar e Almanara (Confira neste link o Comunicado a Mercado com os detalhes da Aquisição). A conclusão da aquisição significou o ingresso destes imóveis à carteira do GARE11, no entanto, conforme apresentado anteriormente, esta foi uma aquisição feita de maneira parcelada com prazo de pagamento dilatado. A partir do mês de maio já conseguimos verificar a contribuição do portfólio de Renda Urbana nos resultados do GARE11.

PRÓXIMOS EVENTOS DO FUNDO

O mês de maio se apresenta como o primeiro mês onde é possível verificarmos o resultado do fundo pós a aquisição do portfólio que anunciamos ao longo dos últimos meses. Assim, iniciamos também o ciclo de gestão padrão desse portfólio e para o mês de junho teremos o reajuste de todos imóveis locados para o grupo GPA, além dos ativos de Cajazeiras, Conceição do Coité e Vitória da Conquista locados para o grupo Mateus. Totalizando 14 lojas, esses imóveis representam 32% das atuais receitas de locação e o efeito caixa dos reajustes ocorrerá no mês de julho.

GARE11 NA FILA DO PÃO | RECOMENDAÇÕES E POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

Decidimos manter em caráter definitivo a seção “GARE11 na Fila do Pão”, de modo a continuar contribuindo com a percepção do investidor sobre o posicionamento adequado do fundo frente os FIIs comparáveis, além de trazer elementos que colaborem para uma precificação adequada do fundo - como a menção em carteiras recomendadas, preços limites estabelecidos e análise de múltiplos para projeção de preço. Reforçamos nosso entendimento de potencial de valorização do preço da cota do fundo pelo prêmio de yield que o GARE11 apresenta frente aos FIIs comparáveis e pelo desconto em relação ao VP.

 **CLUBEFii**  **ativa**  **Santander** **LEVANTE**

ÓRAMA

Banco
Daycoval

EQI

NOMOS
Melhores investidores



3.

PERFORMANCE

E RESULTADOS

dividendos, cota e secundário mai24

GPA VILA LEOPOLDINA | VILA LEOPOLDINA, SÃO PAULO, SP



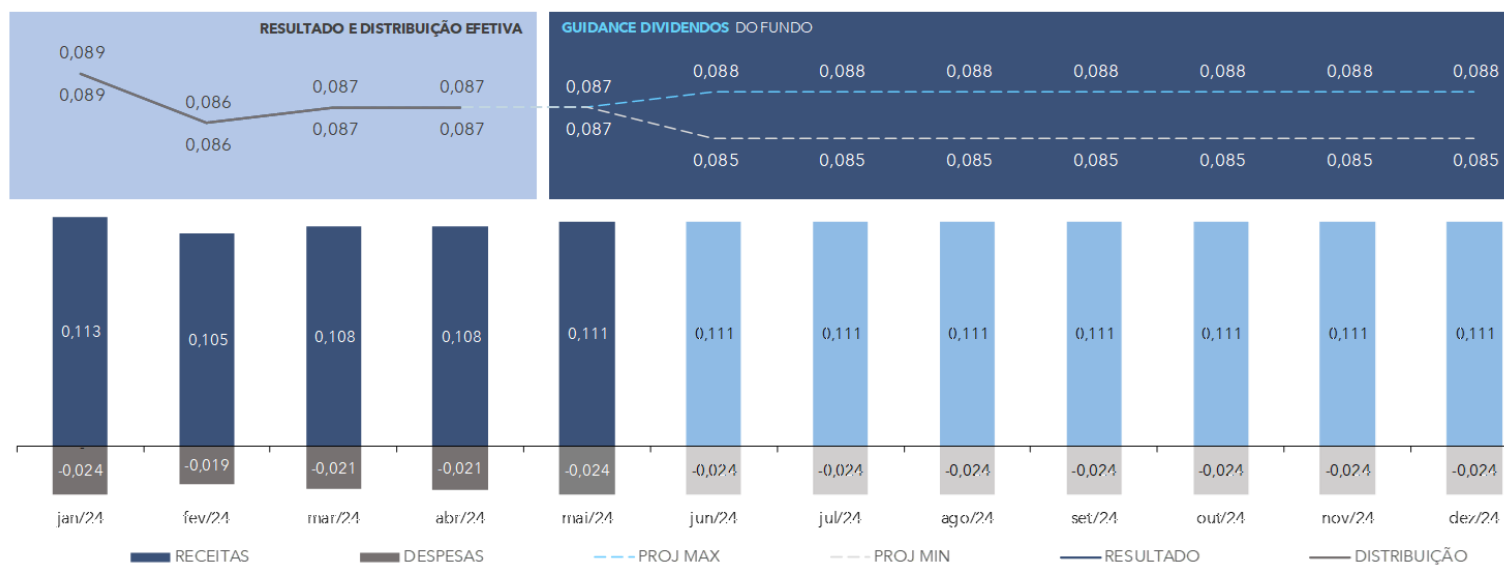
DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

composição do resultado, dividend yield e DRE

DISTRIBUIÇÃO | GUIDANCE DIVIDENDOS

Seguindo o Guidance de Dividendos atual do fundo, o rendimento distribuído referente ao mês de Maio de 24, foi de R\$ 0,087 por cota. Seu pagamento foi realizado no 5º dia útil do mês subsequente ao período fechado, 07/06/2024, para os cotistas que possuíam cotas na DATACOM do fundo, 31/05/2024.

A partir da Venda do Ativo BRF | Salvador e com o ingresso do Portfólio adquirido, o GARE11 publicou um Guidance de Dividendos de Médio Prazo entre R\$ 0,085 e R\$ 0,088 /cota.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | DRE

A DRE a seguir já considera a nova configuração do GARE11, englobando o portfólio de renda urbana adquirido no mês de abril de 2024. Assim, apresentamos a seguir o resultado dos últimos 12 meses do fundo sob a ótica de resultado caixa levando em consideração a totalidade de cotas emitidas do fundo ("GARE11"). No mês de MAIO, com base no fechamento da cota na DATACOM da publicação dos dividendos, o DY do fundo foi de 0,95%, equivalente à 11,5% a.a., isentos de imposto.

VALORES EM MILHARES R\$	JUN/23	JUL/23	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/24	MAR/24	ABR/24	MAI/24	12 MESES
TOTAL DE RECEITAS	7.262	7.009	7.534	7.426	7.339	6.585	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	123.062
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICA	7.087	6.952	7.082	7.191	7.191	6.397	7.191	8.093	8.438	8.494	6.948	7.945	89.009
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA											1.500	4.700	6.200
RESULTADO OP. MOBILIÁRIAS (CRIs)			378	-	4	21	3.670	5.378	4.468	4.671	5.072	1.206	24.816
RESULTADO RENDA FIXA (FDOs ZER.)	174	58	75	235	152	209	528	722	287	418	112	69	3.037
TOTAL DE DESPESAS	- 2.857	- 2.841	- 2.849	- 2.932	- 1.995	- 2.893	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 32.901
DESPESAS PATRIMONIAIS	- 456	- 440	- 454	- 495	- 432	- 459	- 443	- 425	- 856	- 914	- 867	- 941	- 6.317
DESPESAS IMOBILIÁRIAS (OPEX)								- 113	- 102	- 20	- 95	- 270	- 396
DESPESAS DIVERSAS	- 28	- 43	- 53	- 31	- 33	- 40	- 112	- 30	- 29	- 3	- 25	- 73	- 501
DESPESAS FINANCEIRAS	- 2.373	- 2.358	- 2.343	- 2.405	- 2.394	- 2.394	- 2.359	- 2.403	- 1.586	- 1.695	- 1.694	- 1.685	- 25.688
RESULTADO LÍQUIDO	4.405	4.168	4.684	4.495	5.343	3.607	4.101	11.222	10.824	10.950	10.950	10.950	85.702
RECEITAS	7.262	7.009	7.534	7.426	7.339	6.585	11.389	14.192	13.193	13.583	13.631	13.920	123.062
DESPESAS	- 2.857	- 2.841	- 2.849	- 2.932	- 1.995	- 2.893	- 2.915	- 2.970	- 2.369	- 2.632	- 2.680	- 2.970	- 32.901
DY RECIBOS						86	4.373						4.459
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO	4.714	4.714	4.829	4.829	4.829	4.829	4.829	10.573	10.824	10.950	10.950	10.950	87.820
RESULTADO POR COTA ¹	0,077	0,073	0,081	0,078	0,093	0,063	0,071	0,089	0,086	0,087	0,087	0,087	0,972
DISTRIBUIÇÃO POR COTA ¹	0,082	0,082	0,084	0,084	0,084	0,084	0,084	0,084	0,086	0,087	0,087	0,087	1,015

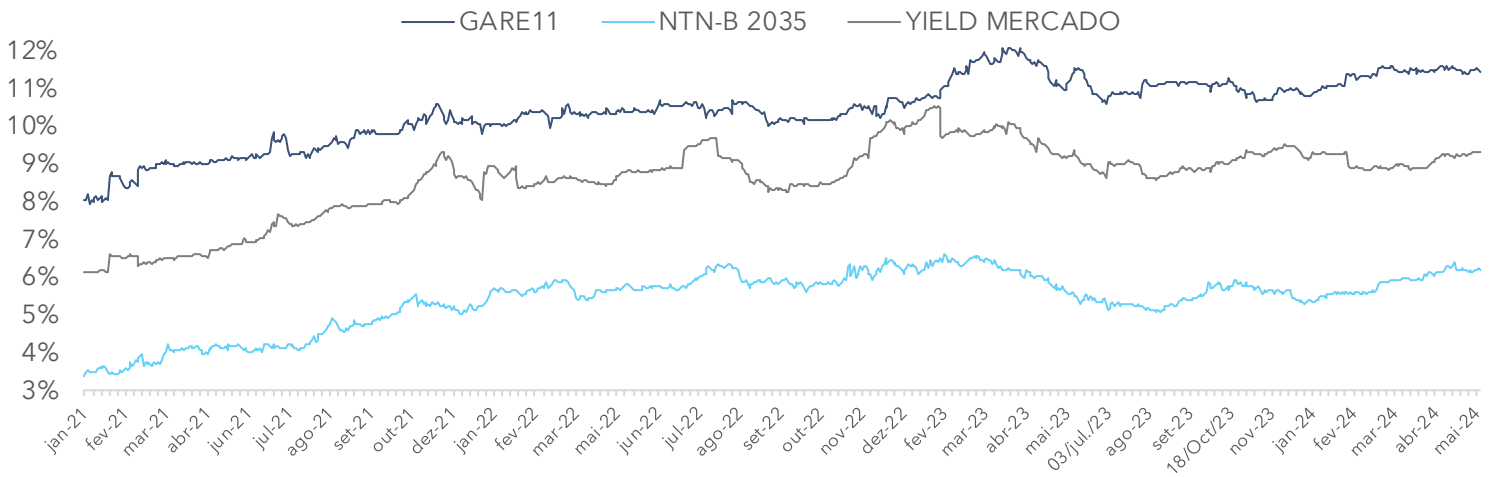
PERFORMANCE GARE11

rentabilidade, liquidez e cotistas

RENTABILIDADE GARE11 VS MERCADO - NTN-B

A cota do Fundo encerrou MAIO (31/05) com o valor de R\$ 9,12, atingindo a rentabilidade total no mês de 2,19% a.m., considerando o dividendo de R\$ 0,087/cota anunciado em 31/05. O fundo segue apresentando uma combinação muito competitiva entre retorno, PL do fundo, perfil de seus imóveis, locatários e contratos de locação, figurando entre os líderes em dividend yield dos FII's de Tijolo do IFIX. Reforçamos nosso entendimento para evolução no patamar de valor da cota do fundo no secundário, tanto pelo prêmio de yield que o GARE11 apresenta frente aos FII's comparáveis, como desconto em relação ao seu valor patrimonial (Vide Seção "O GARE na Fila do Pão").

Ao final do mês de Abril, o spread entre a NTN-B 2035 e o Fundo era de aproximadamente 5,59%. A comparação da performance do GARE11 com a NTN-B 2035 é extremamente oportuna e mostra a qualidade de seus dividendos.



LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO | EVOLUÇÃO NÚMERO DE COTISTAS

O fundo segue observando a maturação do mercado secundário de sua cota, tendo o mês MAIO registrado mais um elevado patamar de negociações, representando um giro total de R\$ 107,9 milhões, com uma liquidez média diária de R\$ 4,8 milhões. Estes números posicionam o GARE11 no TOP 3 de fundos com maior Giro Financeiro por PL de todo o IFIX.

Durante MAIO o fundo ultrapassou a marca de 197.500 cotistas. O GARE11 segue com um crescimento expressivo na sua base de cotistas, permanecendo com um forte crescimento em sua base de investidores de todo o IFIX desde jan|23 (ampliação de quase 8x). Somente nos primeiros 5 meses de 2024 o fundo observou um ingresso líquido de mais de 81.000 cotistas.



4.

PORTFÓLIO

GARE11

macro números , imóveis e inquilinos

GPA ABILIO SOARES | PARAÍSO, SÃO PAULO, SP



PORTFÓLIO GARE11

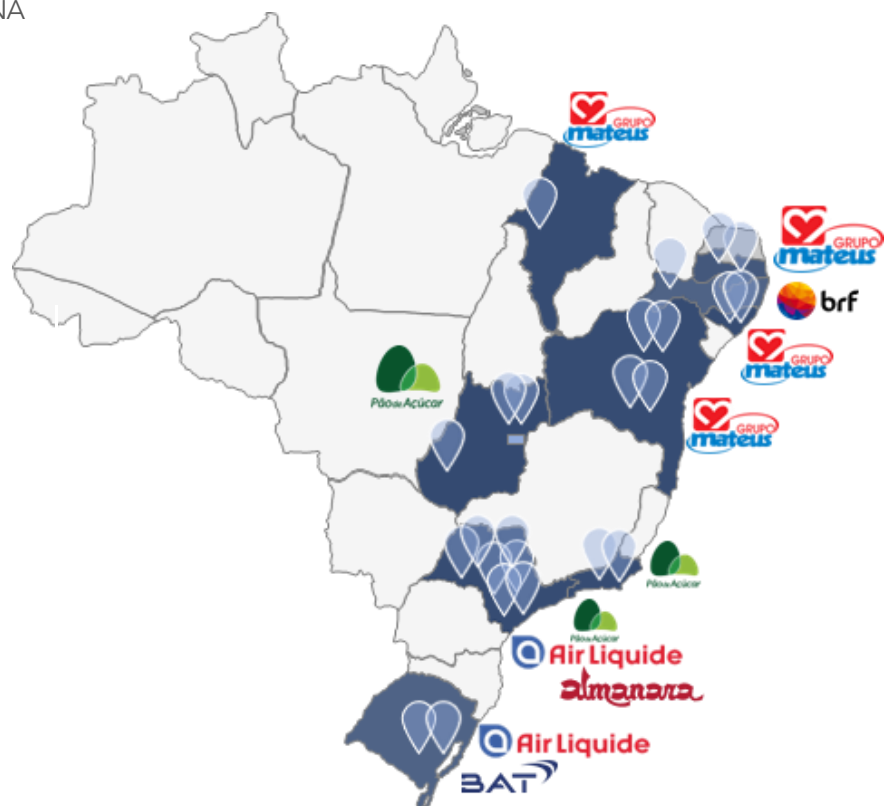
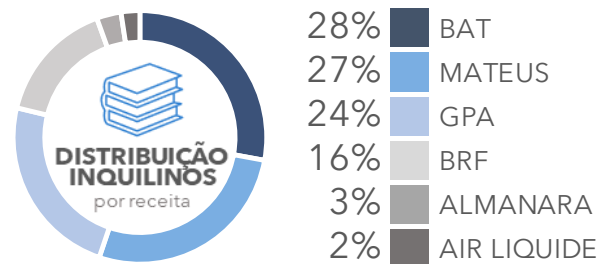
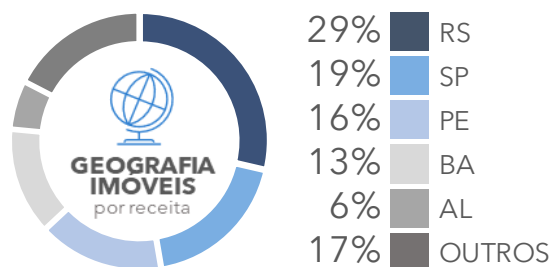
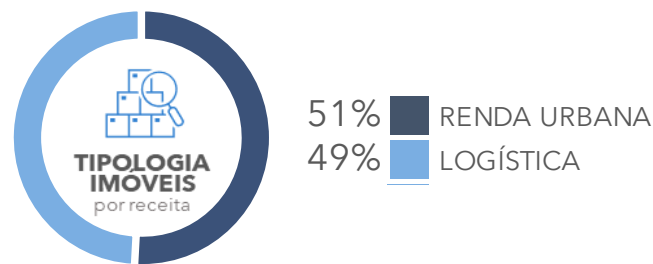
diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

Seguindo seu propósito em ser uma solução única para o investidor de FIIs de Tijolo que procuram previsibilidade e estabilidade nos dividendos, o GARE11 apresenta uma composição híbrida equilibrada entre ativos de Logística e ativos de Renda Urbana (quase meio a meio em receita e ABL). Ao todo são 25 imóveis, todos locados a 6 inquilinos de 1ª linha, mediante contratos atípicos de locação de longo prazo (do tipo "forte" com multa de rescisão integral, isto é, em caso de descontinuidade deliberada pelo inquilino o fundo deverá ser indenizado com a somatória das parcelas de aluguel remanescentes até o término do prazo contratual). Abaixo apresentamos uma fotografia consolidada do portfólio.

PRINCIPAIS NÚMEROS DA CARTEIRA DE ATIVOS



RAIO X PORTFÓLIO DE IMÓVEIS GARE11



PRESEÇA EM CIDADES ESTRATÉGICAS
COMO **SÃO PAULO, CAMPINAS, RIO DE JANEIRO, BRASÍLIA, GOIÂNIA E MACEIÓ**

OS IMÓVEIS

mais de **279mil m²** de ABL distribuídos em ativos logísticos e renda urbana

Nesta seção do relatório trazemos detalhes individuais dos ativos da carteira de modo a ilustrar a qualidade dos mesmos não apenas na capacidade de geração de renda pelos aluguéis, mas também pelo potencial de geração de ganho de capital em eventual venda ou desenvolvimento imobiliário (para expansão em alguns imóveis ou para intensificação de geração de ganho de capital na eventual venda).

Como mencionado em ocasiões recentes, a gestão vem sendo abordada para venda de imóveis tanto do portfólio Logístico como o de Renda Urbana. Reforçamos que a única motivação para esta reciclagem de ativos é a geração de lucro a ser distribuído aos investidores. Desta forma, seguimos na condução de nossa matriz de maximização deste lucro, a partir de 2 variáveis: a venda com cap rates menores que os da aquisição e a realização da venda em momentos em que o patamar de aluguel das lojas esteja "mais encorpado" (em razão da correção anual por IPCA, estabelecida nos contratos atípicos de locação). Esta matriz é a responsável pela definição da ordem e cronograma de venda de imóveis.

#	NOME	CIDADE	REGIÃO	TIPO IMÓVEL	TIPOLOGIA IMÓVEL	DATA VCT	DATA REAJUSTE	TIPO INDEXADOR	TIPO CONTRATO	% RECEITA
1	GPA - ANGÉLICA	SÃO PAULO	HIGIENÓPOLIS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,3%
2	GPA - LEOPOLDINA	SÃO PAULO	VILA LEOPOLDINA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
3	GPA - N. SRA. SABARA	SÃO PAULO	SANTO AMARO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,8%
4	GPA - ABILIO SOARES	SÃO PAULO	PARAÍSO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%
5	GPA - STO ANDRE	SANTO ANDRÉ	VILA GILDA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,0%
6	GPA - CAMPINAS	CAMPINAS	JARDIM PROENÇA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,6%
7	GPA - PARÓQUIA	RIO DE JANEIRO	COPACABANA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
8	GPA - BÚZIOS	BÚZIOS	MANGUINHOS	LOJA	RENDA URBANA	30-06-41	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
9	GPA - L02 NORTE	BRASÍLIA	ASA NORTE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,5%
10	GPA - LAGO NORTE	BRASÍLIA	LAGO NORTE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,9%
11	GPA - GOIÂNIA	GOIÂNIA	FLAMBOYANT	LOJA	RENDA URBANA	30-06-38	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
12	MATEUS - TRAPICHE	MACEIÓ	PRADO	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,3%
13	MATEUS - ANTARES	MACEIÓ	ANTARES	LOJA	RENDA URBANA	01-04-48	AGOSTO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,8%
14	MATEUS - CAJAZEIRAS	CAJAZEIRAS	CENTRO	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,5%
15	MATEUS - COITÉ	CONCEIÇÃO DE COITÉ	MATO GRANDE	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
16	MATEUS - ITABUNA	ITABUNA	ALTO DOS CANECOS	LOJA	RENDA URBANA	04-05-48	JUNHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,8%
17	MATEUS - JACOBINA	JACOBINA	NAZARÉ	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,3%
18	MATEUS - SOUZA	SOUZA	JARDIM BRASÍLIA	LOJA	RENDA URBANA	29-04-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	2,0%
19	MATEUS - TIMON	TIMON	PARQUE PIAUÍ	LOJA	RENDA URBANA	05-05-47	MAIO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,0%
20	MATEUS - VITÓRIA DA C.	VITÓRIA DA CONQUISTA	BOA VISTA	LOJA	RENDA URBANA	30-06-47	JULHO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	4,1%
21	AIR LIQUIDE SJC	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	BAIRRINHO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	1,7%
22	AIR LIQUIDE CANOAS	CANOAS	CENTRO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-04-31	ABRIL	IPCA ANUAL	ATÍPICO	0,7%
23	BAT	CACHOEIRINHA	JARDIM BETÂNIA	GALPÃO	LOGÍSTICO	05-09-27	SETEMBRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	27,5%
24	BRF VISA	VITÓRIA DE STO ANTÃO	S. VICT. DE PAULO	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-01-48	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	16,3%
25	ALMANARA	JANDIRA	PÓLO INDUSTRIAL	GALPÃO	LOGÍSTICO	01-11-37	JANEIRO	IPCA ANUAL	ATÍPICO	3,1%

PÃO DE AÇÚCAR | ANGÉLICA- SP

O imóvel está localizado em uma das principais esquinas comerciais do bairro de Higienópolis, na Rua Sergipe com a Avenida Angélica, com alto fluxo de pedestres e veículos.

O bairro possui um grande adensamento de edifícios residenciais de altíssimo padrão, que contribui para a vitalidade econômica da região e o imóvel possui potencial adicional de construção, que pode ser utilizado futuramente.



AV. ANGÉLICA, HIGIENÓPOLIS | SÃO PAULO, SP

RENDA URBANA

2.479m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | VILA LEOPOLDINA - SP

A loja possui 50 metros de frente para a Avenida Imperatriz Leopoldina principal corredor comercial da Vila Leopoldina, bairro de alto padrão localizado na zona oeste da cidade de São Paulo.

O imóvel está próximo de 2 zonas residenciais unifamiliares de alto padrão (Alto de Pinheiros e City Lapa) com restrição de construções comerciais, o que gera um alto fluxo de consumidores para o ativo.

RENDA URBANA

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 845

PÃO DE AÇÚCAR | SABARÁ - SP

O ativo possui uma extensão de 100 metros de frente para a Avenida Nossa Senhora do Sabará no bairro de Santo Amaro.

A loja locada para o grupo GPA está implantada em aproximadamente metade da ocupação da área total do terreno, possuindo grande potencial de valorização no médio e longo prazos, sobretudo pela localização estratégica, em uma região que se figura como vetor de crescimento da cidade de São Paulo.

RENDA URBANA

7.252m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA MOACIR SIMÕES DA ROCHA, 105

PÃO DE AÇÚCAR | ABILIO SOARES - SP

A loja está situada no Paraíso, bairro de alto padrão da cidade de São Paulo, que possui alta verticalização e abrange desde prédios residenciais até estabelecimentos comerciais e hospitais de renome.

O zoneamento da região permite um potencial construtivo adicional no terreno, que pode ser utilizado futuramente. A localização é bastante privilegiada, estando apenas a 3 quadras da Avenida Paulista quanto da estação Paraíso do metrô.

RENDA URBANA

3.540m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



RUA ABILIO SOARES 404, PARAÍSO

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | SANTO ANDRÉ - SP

A loja possui bandeira Extra, pertencente ao Grupo Pão de Açúcar e está localizada na Avenida Higienópolis, um importante corredor comercial na cidade de Santo André.

A localização é bastante estratégica, está a 4 quadras da estação Vila Gilda do BRT, além da proximidade com o Shopping ABC, o mais importante da região com 48.000 m² de ABL.



AV. HIGIENÓPOLIS, 322 | SANTO ANDRÉ, SP

RENTA URBANA

2.141m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

PÃO DE AÇÚCAR | CAMPINAS - SP

O imóvel está localizado na esquina da Avenida Ayrton Senna da Silva com a Avenida Princesa D'Oeste, com excelente visibilidade para um dos principais corredores comerciais da cidade de Campinas.

Em frente ao ativo está localizado o antigo estádio do Brinco de Ouro da Princesa, o qual passará por um redesenvolvimento imobiliário. O projeto inclui a construção de shopping, hotel e condomínios residenciais.



AV. PRINCESA D'OESTE, 1467 | JD. PROENÇA

RENTA URBANA

2.895m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

PÃO DE AÇÚCAR | PARÓQUIA - RJ

A loja de grande porte com bandeira Pão de Açúcar está localizada no embasamento de um condomínio de edifício de uso misto, inserido em uma galeria comercial, com entrada pela movimentada Avenida Nossa Senhora de Copacabana, em uma das regiões mais tradicionais do Rio de Janeiro.

Esta localização confere a loja visibilidade excepcional e um acesso conveniente a pedestres e turistas.



AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, 493

RENTA URBANA

5.439m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | BÚZIOS - RJ

A loja possui bandeira Extra e tem frente para a Avenida José Bento Ribeiro Dantas em Manguinhos, na cidade de Búzios.

Esta avenida desempenha um papel fundamental como o principal eixo de ligação entre Búzios e o continente, especialmente com a cidade de Armação de Búzios, resultando em um significativo fluxo de pessoas e veículos.

**RENDA
URBANA**

2.786m²
Área Locável

18 anos
Contrato Atípico



AV. JOSÉ BENTO RIBEIRO DANTAS, 1313

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

A loja está localizada dentro do Plano Piloto (Asa Norte), no Setor de Habitações Coletivas Norte, com frente para a avenida Via L2 Norte, caracterizada por com grande fluxo de veículos.

A região conta com um grande adensamento de edifícios verticais multifamiliares além da proximidade com a Universidade de Brasília (UNB) que possuem grande potencial de consumo.

**RENDA
URBANA**

2.994m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



EQ 404/405 - SHCN

PÃO DE AÇÚCAR | BRÁSILIA - DF

A loja está localizada no Setor de Habitações Individuais no Lago Norte em Brasília, região de residências unifamiliares de altíssimo padrão.

O imóvel possui frente para a Avenida EPPN, principal fluxo de entrada e saída do bairro SHIN, além de estar em frente ao Iguatemi Brasília, o único shopping de altíssimo padrão da cidade.

**RENDA
URBANA**

3.660m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico



SHIN S/N BLOCO A - TRECHO 1

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | GOIÂNIA - GO

A loja está localizada em Flamboyant, bairro alto padrão da cidade de Goiânia, com grande adensamento de edifícios residenciais.

Esta região se caracteriza por um alto poder de consumo, beneficiando-se da proximidade ao Shopping e Parque Flamboyant, além do Estádio Serra Dourada.



AV. E QD B-03, S/N JARDIM GOIÁS

RENTA URBANA

6.130m²
Área Locável

15 anos
Contrato Atípico

MATEUS | MACEIÓ - AL

Localizado estrategicamente no bairro do Tabuleiro, também conhecido por possuir uma das maiores concentrações de estabelecimentos comerciais da capital, este imóvel se destaca como um ponto comercial de suma importância já estabelecido na cidade de Maceió.

A loja passou por uma conversão da rede BIG / Maxxi Atacado e situa-se em uma dos bairros mais populosos de Maceió.



AV. DURVAL DE GÓES MONTEIRO, 2791

RENTA URBANA

14.794m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

MATEUS | MACEIÓ - AL

O imóvel está estrategicamente situado no Bairro Antares, em uma das avenidas centrais que atravessam toda a cidade.

Esta é uma localização comercial já bastante consolidada, uma vez que a loja foi uma conversão da rede BIG Bompreço, presente na cidade há vários anos, e está a apenas 9 minutos de distância do Shopping Pátio Maceió, um dos principais centros comerciais da região.



AV. MENINO MARCELO, 5300 - ANTARES

RENTA URBANA

11.637m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

PÃO DE AÇÚCAR | JACOBINA - BA

Jacobina está localizada no extremo norte da Chapada Diamantina e é reconhecida por seu rico patrimônio histórico-cultural, atraindo diversos turistas a cidade.

O imóvel está estrategicamente situado na Avenida Centenário, um dos corredores comerciais mais importantes da cidade de Jacobina, oferecendo fácil acesso tanto ao aeroporto quanto ao centro da cidade, apenas a 5 minutos de distância.

**RENDA
URBANA**

12.850m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AV. CENTENÁRIO, 532 - NAZARÉ

MATEUS | CONCEIÇÃO DO COITÉ - BA

O imóvel está estrategicamente situado na convergência de duas vias estaduais de grande relevância que atravessam a cidade de Conceição do Coité. Esta localização não apenas facilita o acesso dos clientes à loja, mas também potencializa a visibilidade do empreendimento.

A loja está situada no bairro residencial de Olhos d'Água, com proximidade ao centro urbano da cidade, a apenas 3 minutos de deslocamento.

**RENDA
URBANA**

7.693m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



AVENIDA OLDACK AMÂNCIO ARAÚJO, 2135

MATEUS | ITABUNA - BA

A loja está localizada em Itabuna, cidade próxima a Ilhéus, e o sétimo município mais populoso da Bahia.

A loja se situa a apenas 10 minutos de carro do centro de Itabuna, bem como do principal Shopping da cidade, o Jequitibá, com um ABL de 28.500 m², exercendo uma influência que se estende para além das fronteiras do próprio município.

**RENDA
URBANA**

7.316m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico



PONTO MAXXI 3223 IDA - ALTO DOS CANECOS

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Loja locada para o Grupo Mateus com a bandeira Mix Mateus está localizada em Vitória da Conquista, terceiro município do estado atrás apenas de Salvador e Feira de Santana, e o 15º do nordeste.

A Avenida Juracy Magalhães a qual a loja está localizada é o principal eixo comercial da cidade, além de estar a apenas 20min do aeroporto de Vitória da Conquista.

RENDA URBANA

12.810m²
 Área Locável

25 anos
 Contrato Atípico



AV. JURACY MAGALHÃES, 701 - BOA VISTA

MATEUS | CAJAZEIRAS - PB

Loja locada para o Grupo Mateus com a bandeira Mix Mateus, estrategicamente situado a apenas 700m do centro urbano da cidade, destaca-se como a única grande rede de atacarejo na localidade.

Este imóvel é notável também por sua proximidade ao Shopping Cajazeiras, acessível a 5 minutos de carro, e ao aeroporto municipal, situado a uma distância de 11 minutos.

RENDA URBANA

7.900m²
 Área Locável

25 anos
 Contrato Atípico



R. IVANEZ ROLIM, 518 - CENTRO

MATEUS | SOUSA - PB

A loja está estrategicamente localizada a apenas 9 minutos de carro do centro urbano da cidade de Sousa, no estado da Paraíba.

Destaca-se pela proximidade com o aeroporto local, situado a apenas 5 minutos de distância, bem como pela sua localização privilegiada na via principal que atravessa a cidade.

RENDA URBANA

6.307m²
 Área Locável

25 anos
 Contrato Atípico



BR-230, S/N - KM 465 - JARDIM BRASILIA

OS IMÓVEIS

detalhes

MATEUS | TIMON - MA

Loja localizada na cidade de Timon, a 4ª maior cidade em população do estado do Maranhão e faz divisa com Teresina, no estado do Piauí, uma metrópole com população de 866 mil habitantes.

O ativo tem uma excelente localização e está a apenas 10min do Shopping Cocais, um dos 10 maiores shoppings do Maranhão.



AVENIDA PRESIDENTE MEDICI S/N

RENDA URBANA

15.643m²
Área Locável

25 anos
Contrato Atípico

AIR LIQUIDE | SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

O centro de distribuição localizado em São José dos Campos, está conectado à Refinaria Henrique Lage, mais conhecida como "Revap" da Petrobras, uma das refinarias mais importantes do Brasil, com capacidade de processamento de 252 mil barris de petróleo p/dia.

O ativo possui escritórios, galpões, área de envase, instalações de utilidades e estacionamento. O contrato de locação possui uma fiança bancária do Citibank no valor de R\$ 20 milhões.



ESTRADA MUNICIPAL DO CAJURU, 655

LOGÍSTICO

17.800m²
Área Locável

14 anos
Contrato Atípico

AIR LIQUIDE | CANOAS - RS

O centro de distribuição logístico da Air Liquide está situado próximo a região central da cidade de Canoas e a apenas 3km do Canoas Shopping.

O imóvel é formado por escritórios, galpões, envase, utilidades e estacionamento e é responsável pela distribuição de gases industriais e hospitalares para toda região metropolitana de Porto Alegre. O contrato de locação possui uma fiança bancária do Citibank no valor de R\$ 20 milhões.



RUA DAVID CANABARRO S/Nº

LOGÍSTICO

7.000m²
Área Locável

14 anos
Contrato Atípico

OS IMÓVEIS

detalhes

BAT SOUZA CRUZ | CACHOEIRINHA - RS

O imóvel está situado em Cachoeirinha, região metropolitana de Porto Alegre e reconhecida localmente como um importante polo industrial/logístico no Rio Grande do Sul.

Este complexo possui um laboratório e abrange uma variedade de galpões, instalações de utilidades, amplo espaço de estacionamento e edifícios de escritórios, distribuídos em uma extensão total de 501 mil m² de terreno.

LOGÍSTICO | **79.984m²**
Área Locável | **10 anos**
Contrato Atípico



AV. FREDERICO AUGUSTO RITTER, 8.000

BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE

O complexo logístico e de distribuição da BRF está situado em Vitória de Santo Antão/PE, próximo a Recife e em uma das principais rodovias do estado.

O complexo fica ao lado da fábrica da BRF e ambos são conectados por meio de uma esteira refrigerada. Possui galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento ao longo dos 200 mil m² de terreno. O contrato de aluguel tem garantia de fiança do Bradesco no valor de R\$ 65MM.

LOGÍSTICO | **30.694m²**
Área Locável | **30 anos**
Contrato Atípico



RODOVIA PE 050, S/Nº, KM 02

ALMANARA | JANDIRA - SP

O imóvel está situado em um condomínio logístico em Jandira, a 30 minutos de São Paulo. Como se trata de uma localização bastante privilegiada, existe uma alta demanda para ativos com este perfil, com baixos níveis de taxa de vacância e preços de locação e venda em ascensão.

Locado para o Grupo Almanara, serve como sede administrativa, cozinha industrial e centro de distribuição.

LOGÍSTICO | **5.409m²**
Área Locável | **17 anos**
Contrato Atípico



RUA EMILIO BARBOSA DA SILVA, 173

LOCATÁRIOS GARE11

diversificação, inquilinos e tipologia dos imóveis

LOCATÁRIO	SETOR ATUAÇÃO	MARKET CAP BRL BILHÕES	RECEITA LÍQUIDA BRL BILHÕES	% RECEITA FUNDO	RATING
BRF	ALIMENTOS	31,53	53,0	16,4%	AAA (S&P)
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	536,47	148,0	2,39%	AAA (S&P)
BAT	BENS DE CONSUMO	353,13	173,5	27,7%	AAA (S&P)
GRUPO MATEUS	VAREJO	17,19	26,8	26,9%	AA+ (FITCH)
GPA GRUPO PÃO DE AÇUCAR	VAREJO	1,43	19,3	23,5%	AA+ (FITCH)
ALMANARA ¹	ALIMENTOS	N/A	N/A	3,1%	N/A

CONCENTRAÇÃO RATING INQUILINOS GARE11

AAA AA+ AA

¹Almara é o único Inquilino do fundo não listado em bolsa. Desta maneira, suas informações financeiras não são públicas. De modo a aproximar a matriz de risco desta operação às demais, o contrato atípico de locação possui colateral em imóveis localizados em região nobre de São Paulo de posse dos controladores da companhia.

AA- A+ A A- BBB+ BBB BBB- BB+ BB BB- B+ B B- CCC CC

QUEM SÃO OS LOCATÁRIOS DO GARE11?



Empresa brasileira nascida da fusão entre Sadia e Perdigão, a BRF é uma empresa de origem brasileira que se destaca por suas marcas fortes e produtos. Presente em **120 países e com 60 centros de distribuição** e com ações nas bolsas de São Paulo (B³) e Nova York, a BRF se posiciona no mercado global como **uma das maiores empresas de alimentos**.



Empresa multinacional francesa e **líder global no setor de gases**, fornece produtos, serviços e tecnologia avançada para indústrias e áreas relacionadas à saúde. A empresa chega no Brasil em 1945 e hoje **opera em mais de 80 países**. Focada nos gases essenciais como oxigênio, nitrogênio e hidrogênio, a Air Liquide é a segunda maior fornecedora de gases industriais por receita, atendendo a diversos setores.



Com um modelo de negócios multiformato e multicanal, o GPA (Grupo Pão de Açúcar) se destaca ao reunir algumas das **redes e marcas mais reconhecidas e valiosas do varejo**, incluindo o renomado supermercado **Pão de Açúcar**. Com mais de **700 lojas físicas** e uma liderança consolidada no e-commerce alimentar no Brasil, o GPA oferece uma experiência de compra diversificada e de alta qualidade.



Líder multinacional no setor de bens de consumo de tabaco, a British American Tobacco (BAT) possui **uma trajetória de 120 anos e presença em mais de 140 países**. Em 2021, a BAT foi reconhecida como a maior empresa de tabaco do mundo em termos de vendas líquidas. Com mais de 50.000 funcionários, um **faturamento de R\$ 174 bilhões** e um investimento anual em pesquisa e desenvolvimento superior a R\$ 2,5 bilhões.



A empresa possui uma trajetória de **36 anos**, iniciada no Maranhão, em 1986. Se destaca por suas operações diversificadas, incluindo varejo de supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento e porcionamento. Ao longo dos anos, consolidou sua marca como uma das **maiores do país e a principal do Norte e Nordeste**.



Uma das **maiores e mais premiadas redes de restaurantes de culinária árabe do Brasil**, com estabelecimentos em São Paulo, Campinas e Alphaville. Fundado em 1950, foi pioneiro em introduzir ao paladar brasileiro os sabores autênticos da culinária árabe. Recentemente, expandiu suas operações para incluir uma linha de produtos congelados, distribuindo-os em mais de **100 supermercados** e em mais de 7 estados do Brasil, além das vendas online.

5.

ALAVANCAGEM

GARE11

perfil CRIS e gestão de caixa

BRF VISA | VITÓRIA DE SANTO ANTÃO, PE



ALAVANCAGEM FINANCEIRA

perfil CRIS e gestão de caixa

PERFIL ALAVANCAGEM | GESTÃO ATIVA

O fundo possui obrigações financeiras oriundas da estruturação de CRIs “CASADAS” com os contratos de aluguel atípicos e de longo prazo como lastro. Portanto, são instrumentos de dívida que replicam características presentes nos contratos de locação atípicos no que diz respeito ao vencimento, às parcelas, à correção monetária. Importante lembrar que são contratos atípicos de prazo bastante dilatado com multa de rescisão integral para o inquilino em caso de descontinuidade. Dentre todas as obrigações financeiras do fundo, com exceção da parcela de Equity devida pela aquisição dos imóveis do portfólio de renda urbana (detalhado abaixo), estão sendo amortizadas conforme o fluxo dos contratos de locação vigentes no fundo.

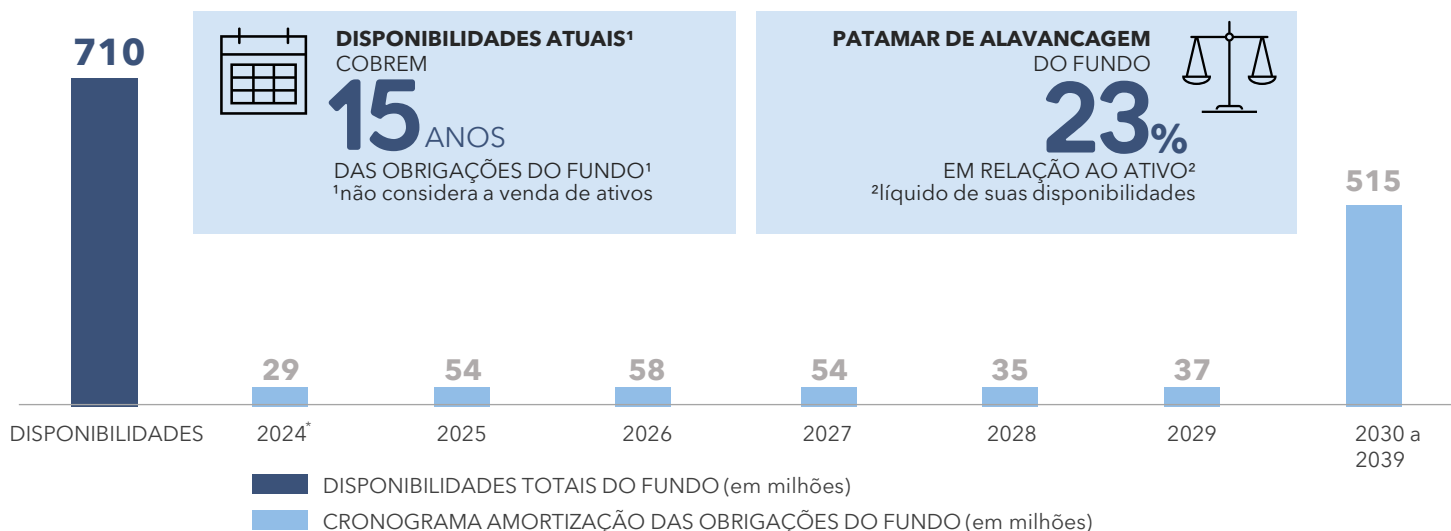
A gestão atua de maneira ativa para a expansão e reciclagem do portfólio do fundo e na manutenção de disponibilidades para fazer frente às obrigações de amortização dos CRIs que possui. Desta maneira, trouxemos uma nova ótica para que o investidor possa compreender a magnitude das obrigações do fundo versus suas disponibilidades. A partir da ampliação da atuação do fundo em tipologias de renda urbana (imóveis de ticket menores), a frequência da reciclagem aumentará, assim com impacto positivo direto no dinamismo da alavancagem.

MODELO AQUISIÇÃO PORTFOLIO RENDA URBANA

Conforme detalhado, a aquisição do novo portfólio acarretará num consumo aproximado de R\$ 500MM das disponibilidades do fundo (superior a R\$ 710MM). Este consumo se dará de maneira parcelada e 80% do total será dado pela quitação antecipada de CRIs emitidos sobre os contratos atípicos de locação dos novos imóveis (no mesmo perfil de alavancagem casada que a Guardian trabalha). O cronograma destas quitações será iniciado a partir da definição das primeiras lojas a serem vendidas e pelos próximos cortes de SELIC que impactam na taxa de juros das compromissadas que remuneram o caixa do fundo.

Já a parcela de Equity pela aquisição deste portfólio também se dará parcelada em até 24 meses, já tendo sido iniciada. Importante mencionar, que mesmo sem considerar qualquer venda de loja, após cumpridas as obrigações pela aquisição do portfólio, o GARE11 ainda possuirá disponibilidades (aprox. R\$ 221MM) para o cumprimento de quase 7 anos das suas obrigações de amortização.

GESTÃO DE DISPONIBILIDADES | CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES



Apresentamos neste gráfico a resiliência do GARE11 na relação de suas disponibilidades versus à posição consolidada de obrigações financeiras. A estratégia da gestão no manejo de disponibilidades é de manter posição segura de modo a fazer frente às obrigações no curto e médio prazo, de modo a prover ao cotista o máximo dos benefícios da utilização de uma estrutura ótima de capital na estruturação de seus negócios. Logicamente, este perfil de gestão se torna possível a partir da estruturação de operações “casadas” conforme detalhado na introdução desta seção. Atualmente, o fundo possui disponibilidades para cobertura de aproximadamente 15 anos de suas obrigações financeiras.

*Considera os valores a pagar no período;

6.

O GARE

"NA FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

GPA SABARÁ | SANTO AMARO, SÃO PAULO. SP



O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

Nesta sessão do relatório procuramos detalhar a nova fotografia do GARE11 de modo a eliminar qualquer dúvida sobre a essência dele: um fundo que adquire ativos reais de diferentes tipologias (logística, renda urbana e outras) para exploração de renda e sempre atento a oportunidades de realizar vendas, tendo como único motivador a geração de lucro para o cotista.

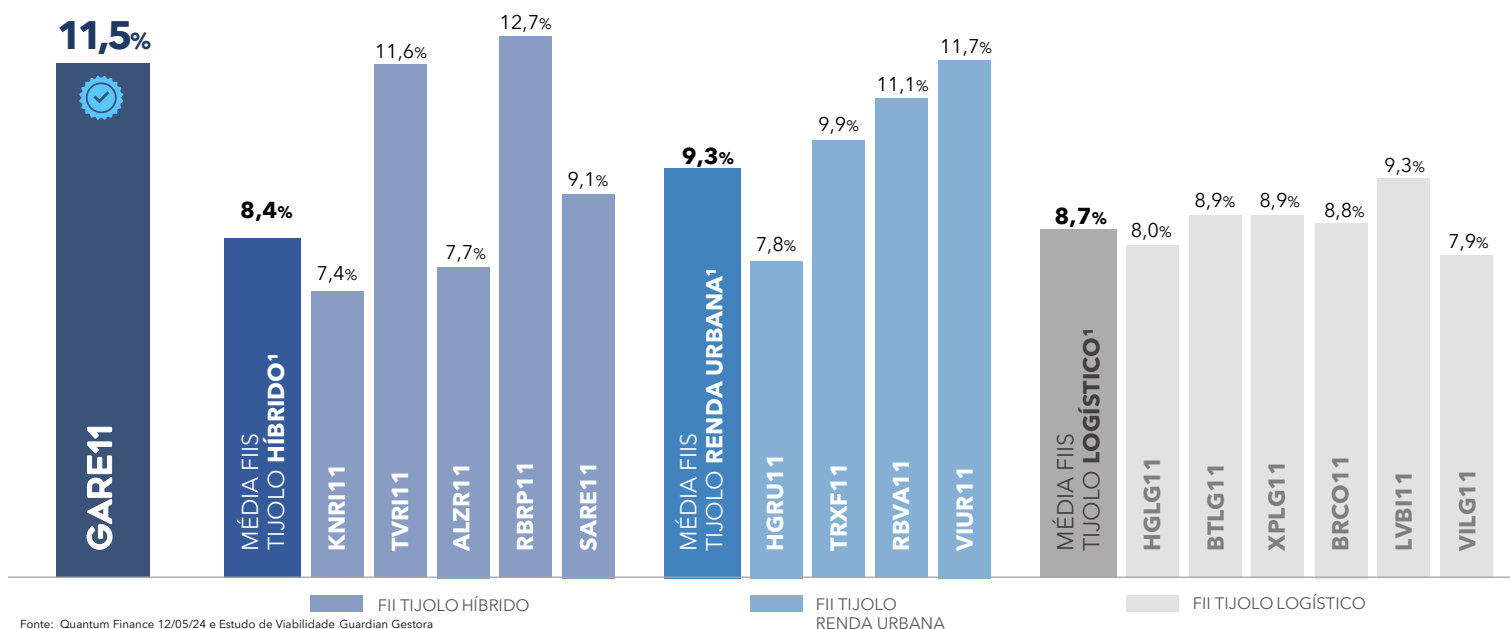
O investimento em imóveis reais faz do GARE11 um **FII de TIJOLO**. A variedade de tipologias imobiliárias que investe faz dele um **FII de TIJOLO HÍBRIDO**, diferentemente de outros FIIs de TIJOLO que investem em alguma tipologia de imóvel específica, como: FIIs TIJOLO de Shopping, FIIs de TIJOLO de Logística, FIIs de TIJOLO de Escritórios (OFC), FIIs de TIJOLO de Renda Urbana (aqueles que contemplam imóveis urbanos locados para varejo, educação, saúde, agências bancárias, data centers, etc).

Atualmente a **denominação "HÍBRIDO"** tem sido utilizada de maneira ampla e branda para classificar diversos tipos diferentes de fundos, reunindo FIIs que investem nas mais diversas classes de ativos (como ativos alvo), misturando na mesma prateleira FIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIs de PAPEL (com carteiras que mesclam ativos de renda fixa como CRIs com Cotas de Outros FIIs), FIIs de DESENVOLVIMENTO (que investem na incorporação de imóveis para venda e não para renda) e com FIIs MULTIESTRATÉGIA/HEDGE FUNDS (a classe de fundos mais recente da indústria que procura mesclar uma frente ampla de investimento - com PAPEL e TIJOLO juntos).

O objetivo desta explanação é reunir conceitos que possibilitem o investidor a melhor **identificar a prateleira que o novo GARE11 se encontra (FII TIJOLO HÍBRIDO)**, assim como seus pares. Dada a configuração da nova carteira de imóveis do GARE11 (49% LOG e 51% RU), apresentamos nesta sessão um Raio X dos pares diretos do fundo, mas trazemos também os principais personagens dentro dos segmentos de Renda Urbana e Logística para que o investidor possa melhor compreender o atual posicionamento do fundo, assim como **quem é ele na "fila do pão"**.

PATAMAR DE DIVIDEND YIELD ENTRE FUNDOS COMPARÁVEIS

*O estudo a seguir não se trata de uma recomendação de investimento, muito menos a promessa ou garantia de rentabilidade do investidor em relação ao GARE11.



COBERTURA E CARTEIRAS RECOMENDADAS

O processo de ampliação da tese do GARE11 ganha cada vez mais destaque entre os especialistas de análise de Fundos Imobiliários. Desde o início deste movimento, o fundo ingressou em mais de 10 carteiras em diversas casas, além de ter tido sua cobertura ampliada, com preços limites para aquisição contundentemente superiores aos patamares de negociação no mercado secundário.

O GARE NA "FILA DO PÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

POSICIONAMENTO DO FUNDO E FIIS COMPARÁVEIS NO MERCADO

Dado perfil da carteira de imóveis do GARE11, que mescla ativos de Logística e de Renda Urbana, trouxemos um quadro comparativo dos principais números do fundo e dos principais FIIs das classes comparáveis a ele: FIIs de TIJOLO HÍBRIDO, FIIs de TIJOLO RENDA URBANA e FIIs de TIJOLO LOGÍSTICO.

Diante dos movimentos da ampliação da tese de investimentos, somado aos processos de venda de um ativo (BRF|SSA) e da aquisição de um extenso portfólio, acreditamos que exista a necessidade de um período para que o investidor consiga "digerir" todo este cenário. Acreditamos também que durante este período de "digestão" é possível observar certa distorção do preço da cota do GARE11 no mercado secundário, dada as características da nova fotografia do fundo (com a superação de todas as premissas previstas na apresentação da ampliação da tese em 2023) e com um patamar de rendimento ao cotista consideravelmente descolado do restante de seus pares na indústria.

CLASSIFICAÇÃO	FII TIJOLO HÍBRIDO					
	GARE11	KNRI11	TVRI11	ALZR11	RBRP11	SARE11
TICKER DO FUNDO						
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	1.193	4.479	1.598	1.139	973	814
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.238	4.905	1.611	1.348	1.001	1.109
NÚMERO ATIVOS (#)	25	20	63	16	6	4
ABL TOTAL (000m ²)	279	691	312	120	41	97
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 51% LOG 49%	LOG 54% OFC 46%	RU 52% OFC 48%	OFC 49% LOG 27%	OFC 84% LOG 16%	OFC 59% LOG 41%
	-	-	-	RU 24%	-	-
VACÂNCIA (%)	0%	8%	1%	0%	29%	19%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	53%	0%	100%	42%	0%
PRAZO CONTRATOS (anos)	15,2	9,75	3,5	8,3	5,09	2,3
NÚMERO INQUILINOS	6	> 50	2	14	> 40	15
P/VP	0,96	0,95	1,04	0,95	0,77	0,54
Y1M @ MKT (a.a.%)	11,5%	7,5%	11,2%	8,0%	12,8%	8,3%
Y1M @ VP (a.a.%)	11,0%	7,1%	11,6%	7,6%	9,9%	4,5%
BASE COTISTAS (mil)	183	268	69	146	86	41
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	4.828	4.076	1.256	2.574	1.858	953
LIQUIDEZ/PL	4,05	0,91	0,79	2,26	1,91	1,17
COTISTAS/PL	0,15	0,06	0,04	0,13	0,09	0,05

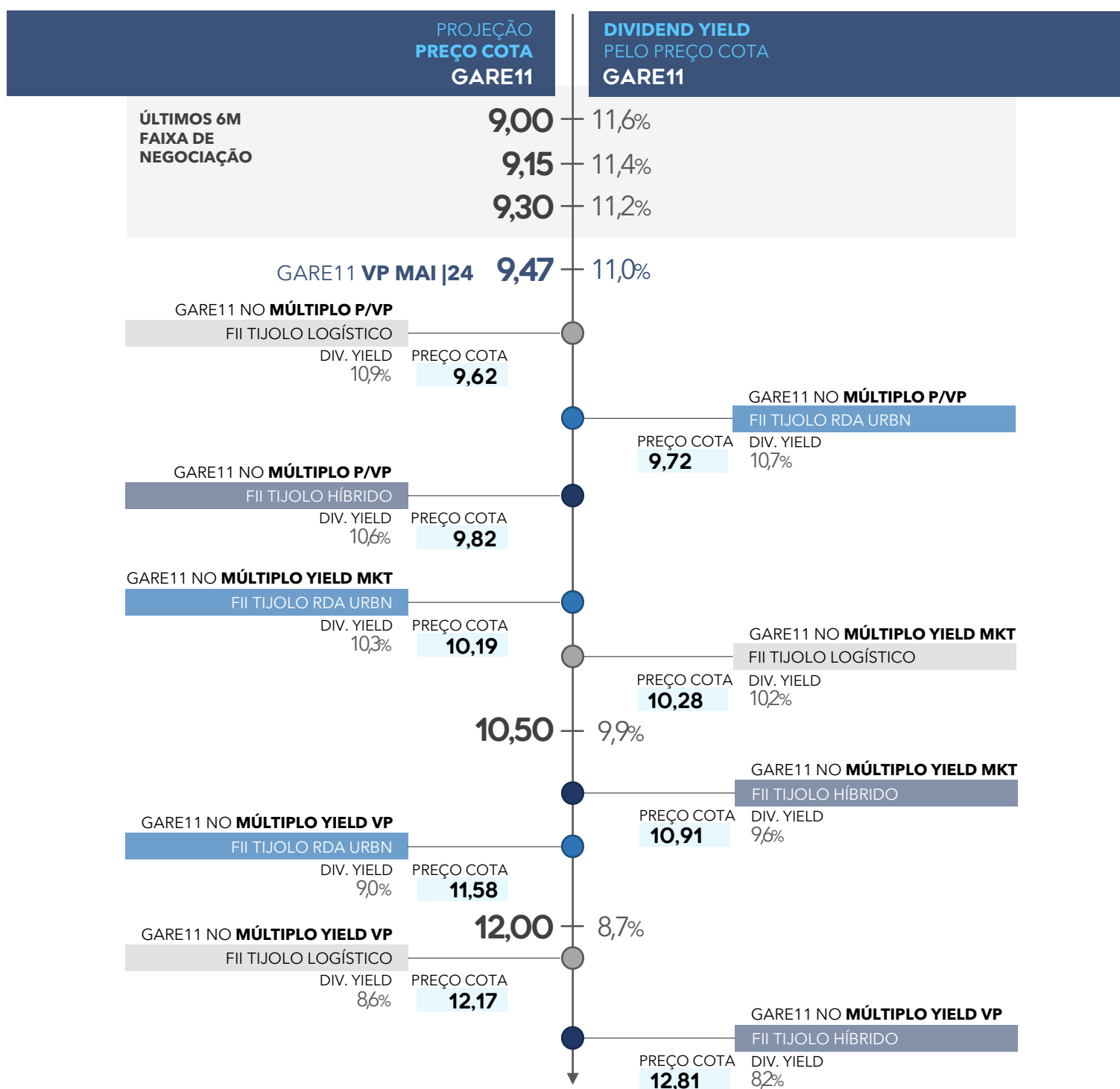
CLASSIFICAÇÃO	FII TIJOLO RENDA URBANA				FII TIJOLO RENDA URBANA						
	GARE11	HGRU11	TRXF11	RBVA11	VIUR11	HGLG11	BTLG11	XPLG11	BRCO11	LVBI11	VILG11
TICKER DO FUNDO											
PATRIMONIO LÍQUIDO (\$MM)	1.193	2.320	2.127	1.351	239	5.346	4.327	3.314	1.902	1.877	1.708
VOLUME ATIVOS (\$MM)	2.238	2.431	3.918	1.566	359	6.340	4.846	3.553	1.917	2.102	2.002
NÚMERO ATIVOS (#)	25	68	55	70	8	24	23	15	10	10	15
ABL TOTAL (000m ²)	279	403	561	185	96	1.400	870	969	392	550	590
BREAKDOWN RECEITA (%)	RU 51% LOG 49%	RU 100%	RU 100%	RU 100%	RU 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%	LOG 100%
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VACÂNCIA (%)	0%	1%	0%	8%	3%	9%	2%	2%	10%	1%	9%
ATIPICIDADE DOS CONTRATOS (%)	100%	80%	94%	60%	72%	33%	32%	66%	37%	48%	18%
PRAZO CONTRATOS (anos)	15,2	9,3	14,78	7,4	10,20	3,8	4,3	6,8	5,2	4,80	3,80
NÚMERO INQUILINOS	6	12	7	10	6	> 50	> 50	46	12	33	> 50
P/VP	0,96	1,03	0,79	1,02	0,73	1,03	1,01	0,94	0,97	1,00	0,78
Y1M @ MKT (a.a.%)	11,5%	7,9%	9,9%	10,8%	12,4%	8,1%	9,0%	8,9%	9,0%	9,3%	8,1%
Y1M @ VP (a.a.%)	11,0%	8,1%	7,8%	11,1%	9,1%	8,3%	9,1%	8,4%	8,7%	9,3%	6,3%
BASE COTISTAS (mil)	183	205	158	60	55	470	322	345	126	122	160
LIQUIDEZ DIÁRIA (mil)	4.828	4.132	7.617	1.902	509	6.668	9.101	4.483	2.126	3.287	2.292
LIQUIDEZ/PL	4,05	1,78	3,58	1,41	2,13	1,25	2,10	1,35	1,12	1,75	1,34
COTISTAS/PL	0,15	0,09	0,07	0,04	0,23	0,09	0,07	0,10	0,07	0,07	0,09

O GARE NA "FILADOPÃO"

posicionamento, carteiras recomendadas e potencial de valorização

POTENCIAL VALORIZAÇÃO | PROJEÇÃO DE PREÇO DA COTA | MÚLTIPLOS FIIS COMPARÁVEIS

Voltamos a trazer ao Relatório Gerencial o estudo de potencial de valorização da cota de GARE11 no mercado secundário a partir da análise dos Múltiplos de negociação. Basicamente este estudo projeta preços hipotéticos para a cota do fundo a partir dos múltiplos de negociação observados para os FIIs peers do GARE11 no mercado secundário. Os múltiplos utilizados foram: **P/VP** (projeta o preço de GARE11 caso fosse negociado no mesmo patamar de ágio/deságio dos peers), **YIELD MKT** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota de fechamento em 31/05/24) e **YIELD VP** (projeta o preço de GARE11 caso o valor da cota refletisse o DY anualizado dos peers pela cota patrimonial de Maio|24). Dividendo de GARE11 utilizado no estudo está baseado na projeção do Guidance apresentado.



*O estudo a seguir não se trata de uma recomendação de investimento, muito menos a promessa ou garantia de rentabilidade do investidor em relação ao GARE11.

7.

A GUARDIAN

GESTORA

estrutura e frentes de atuação

MATEUS MIX ITABUNA | ALTO DOS CANECOS, ITABUNA, BA



A GUARDIAN GESTORA

a gestora

QUEM SOMOS

Fundada em 2020 por profissionais experientes do mercados financeiro, de capitais e imobiliário, a **Guardian Gestora** é uma **gestora independente focada em operações imobiliárias e de crédito estruturado**. Atualmente, gerenciamos mais de **R\$ 4,3 bilhões** em ativos distribuídos entre 12 veículos de investimento, incluindo 3 FIIs (dos listados: GARE11 e GAME11), 7 FIDCs, 1 FIM e 1 Fundo de Previdência.

Com mais de 200 mil investidores, destacamo-nos pela **performance consistente, gestão de riscos criteriosa e crescimento contínuo**. Nossa filosofia de investimento é orientada para o longo prazo, com um objetivo primordial de **preservação de capital**.


PRINCIPAS NÚMEROS

ATIVOS SOB GESTÃO
 **R\$ 4,3**
bilhões

NÚMERO INVESTIDORES
 **+ 200K**
investidores

ESTRUTURAÇÃO DE FIIS
 **R\$ 4,0**
bilhões


FUNDOS
 **12**
veículos de investimento

HISTÓRICO SÓCIOS
 **26**
anos de histórico de crédito e imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO
 **20**
anos de experiência

CARACTERISTICAS DO FUNDO

Quadro 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.

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TIME	CARGO
ITAÚ BBA	CITI BANK	BRZ INVESTIMENTOS								GUSTAVO ASDOURIAN	CEO SÓCIO FUNDADOR	
ITAÚ BBA	BCO VOTORANTIM	ITAÚ BBA	PANAMBY							RANDALL TERADA	SÓCIO DIRETOR COMPLIANCE E RISCO	
BROOKFIELD	XP INC.	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC	BARI ASSET						PEDRO KLUPPEL	SÓCIO CRÉDITO IMOBILIÁRIO	
	B3	BARI SECURITIZADORA		BARI ASSET						JULIEN AVRIL	SÓCIO CRÉDITO IMOBILIÁRIO	
BANCO ITAÚ	GAFISA	CBRE								GUILHERME MAZIERO	SÓCIO PROPERTIES	
		CBRE			PLANNER INVEST.					ANTONIO LOPES	SÓCIO PROPERTIES	
			THE HIVE	SMART BANK	SORO CRED					THIAGO CONCA	SÓCIO CRÉDITO PRIVADO	

Ao todo a Gestora reúne mais de 20 profissionais entre as áreas de Risco e Compliance e de Gestão (Imobiliário e Crédito Privado): engenheiros, economistas, administradores e advogados.

Acesse nossos canais e conheça mais sobre a gestora e sobre nossos produtos.

GAME11

outras teses

ACESSE O RELATÓRIO DO MÊS DE MAI24

O **FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAME11)** é um FII de papel destinado a investidores em geral, com essência em crédito imobiliário de **RISCO COMEDIDO** através de investimentos predominantemente em CRIs. A estratégia de investimento é dividida em dois vértices: **BETA**, que representam os ativos high grade (60~90%) e **ALPHA**, com ativos estruturados (10%~40%), numa combinação que busca proporcionar retornos atraentes sem risco exacerbado.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

VALOR PATRIMONIAL (VP)

R\$ 214,8
milhões

ALOCAÇÃO ALVO

100%

NÚMERO ATIVOS

30 26 CRIs
04 FIIs

VALOR DE MERCADO

R\$ 200
milhões

RENTABILIDADE MÉDIA

1,02%
ao mês

YIELD DISTRIBUIDO

0,98%

DURATION MÉDIA

4,8
anos

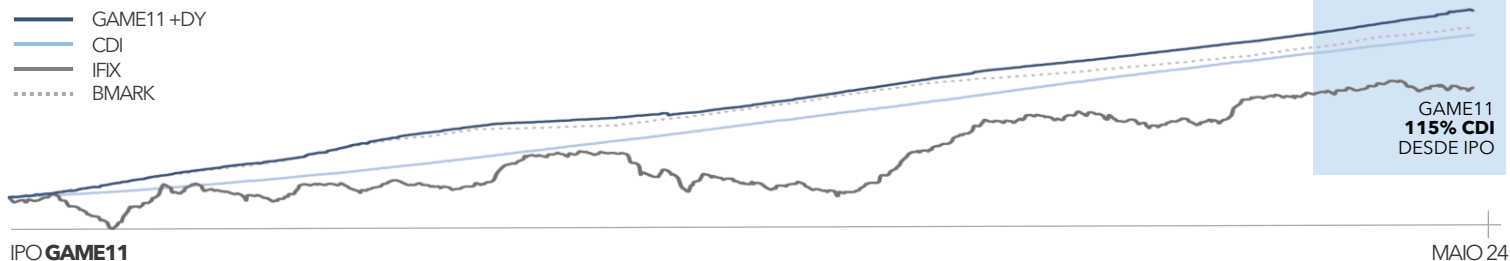
RENTABILIDADE NOMINAL

115% DO CDI
desde IPO

COTISTAS

+24,7K
de cotistas

RENTABILIDADE HISTÓRICA DO FUNDO



FOTOGRAFIA DA CARTEIRA DE ATIVOS



90% BETA
10% ALPHA
70% CORE
30% TÁTICO



25% RESIDENCIAL
23% LOGÍSTICO
25% MISTO
17% VAREJO
4% EDUCAÇÃO
4% ESCRITÓRIO



71% IPCA
29% CDI

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA | SENSIBILIDADE DA COTA | OPORTUNIDADE DE ENTRADA

COTA GAME11	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80
IPCA+ 70,5%	9,17%	8,92%	8,67%	8,43%	8,18%	7,93%	7,44%
CDI+ 29,5%	5,36%	5,06%	4,76%	4,46%	4,16%	3,86%	3,27%

GUARDIAN ICATU PREV RF CP

outras teses

O Fundo tem como objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em **ativos financeiros de renda fixa**, possuindo concentração de, no mínimo, 80% de seus recursos nessa classe de ativo. Além disso, o fundo destina-se exclusivamente a receber, diretamente, recursos referentes às reservas técnicas de **Plano Gerador de Benefício (PGBL) e de Vida Gerador de Benefício (VGBL)**. Durante o mês de abril, **o fundo rendeu 0,87% , o equivalente a 104,0% do CDI no período e 109,2% do CDI acumulado no ano.**

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

SEGURADORA | **ICATU**

ADMINISTRAÇÃO | **BRADESCO (BEM DTVM)**

GESTÃO | **GUARDIAN GESTORA**

INÍCIO FUNDO | **08/2022**

COTA APLICAÇÃO | **D+1**

COTA DE RESGATE | **D+5**

LIQUIDAÇÃO DO RESGATE | **D+7**

RENTABILIDADE 12 MESES | **110,95% do CDI**

BENCHMARK | **CDI**

PATRIMONIO LIQ | **R\$ 38.437.744,92**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO | **1,00% a.a.**

TAXA DE PERFORMANCE | **20%** SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK

ATIVOS ALVO | **RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO**

APLICAÇÃO MINIMA | **R\$ 300,00**

RENTABILIDADE HISTÓRICA

	ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024													
Fundo	4,9%	1,1%	0,9%	1,0%	0,9%	0,9%							
CDI	4,5%	1,0%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%							
%CDI	109,5%	111,1%	111,9%	116,8%	101,7%	104,0%							
2023													
Fundo	14,4%	1,21%	1,01%	1,23%	0,95%	1,34%	1,14%	1,22%	1,26%	1,06%	1,20%	0,97%	0,97%
CDI	13,0%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%
%CDI	110,7%	108%	110%	104%	104%	119%	106%	114%	111%	109%	120%	106%	108%
2022													
Fundo	12,12%								5,9%	1,8%	1,7%	1,1%	1,2%
CDI	4,78%								0,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,1%
%CDI	253,37%								1283%	167%	163%	110%	106%

FOTOGRAFIA CARTEIRA DO FUNDO



51% DEBÊNTURE
13% FUNDOS
20% CAIXA
5% LFT
11% CRI



65% CDI+
35% %CDI



64% AAA
14% AA+
6% AA
4% AA-
0% A+
0% A
11% Sem Rating

ACESSE A LÂMINA DO FUNDO E SAIBA COMO INVESTIR

O Fundo está disponível nas seguintes plataformas:



ACESSE A **LÂMINA**
DO MÊS DE **MAI24**


APOIO AO INVESTIDOR

glossário e contato

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 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
COBRIGAÇÃO	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

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

 SITE
WWW.GUARDIAN-ASSET.COM



AVISO LEGAL

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